

令和元年10月1日  
都市整備局MM21推進課

## 53街区 事業者提案に対する市の考え方

### 1 53街区の位置づけ

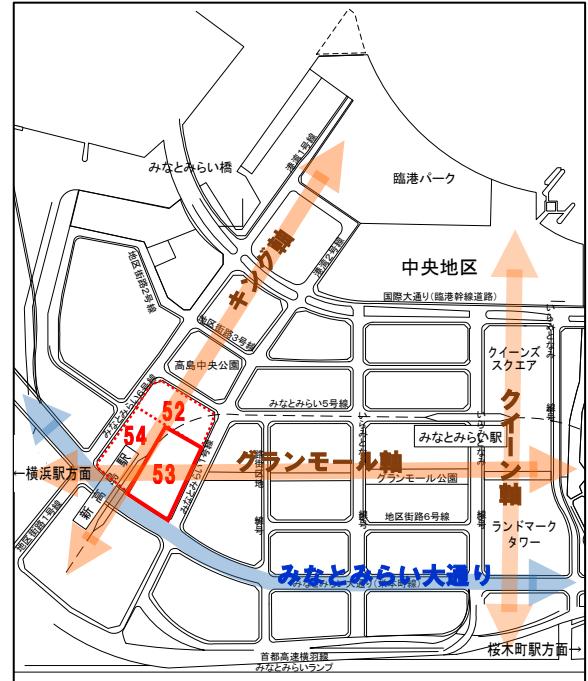
#### (1) 街のランドマーク

53街区は、横浜駅東口地区から近い位置に立地し、みなとみらい21中央地区の骨格となるみなとみらい大通り沿道地区と、都市軸であるキング軸、グランモール軸とが交わる重要な街区です。

みなとみらい21中央地区地区計画及びみなとみらい21街づくり基本協定（以下、「基本協定」）において、重要な都市軸上にある当街区には、積極的に超高層の建物を誘導し、街のランドマークとすることが位置づけられています。

#### (2) 52・53・54街区全体による一体開発

53街区及び隣接する52、54街区は、全体で一体開発を行うものと基本協定に位置付けられており、これに基づいて「キング軸にふさわしい、より魅力的な街区開発となるように、相互に協力して一体的な開発を誘導する」こととしています。



<位置図>

### 2 「街のランドマーク」の創出の考え方

#### (1) 遠景的な視点

地区外から見たときに、周辺街区の建物に埋もれず、視認される高さや特徴を持たせることでランドマーク性を創出します。また、地区内においても都市軸の交点となり街の回遊性を高めるための目印となるべき位置であることから、都市軸上における象徴性や認知されやすさを高める必要があります。

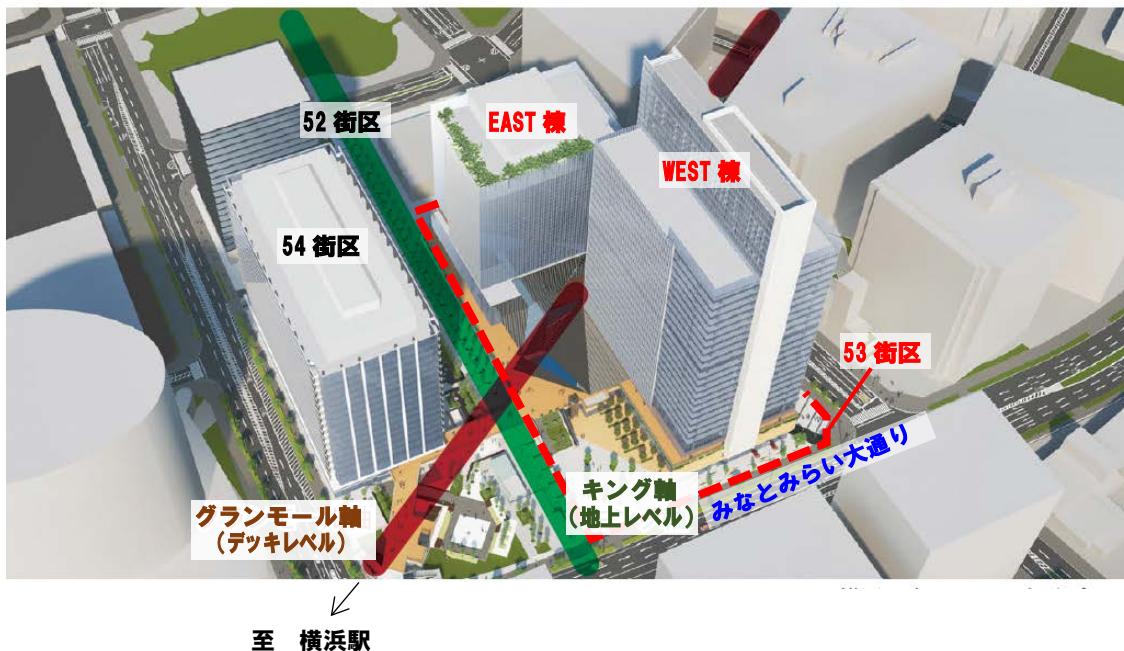
#### (2) 都市軸の交点としての視点

当該地は地区内の主要な都市軸の結節点であり、横浜駅から地区内への入口部分ともなっています。ここで人々をまず惹きつけ、各都市軸に誘うような低層部の賑わい空間を、隣接街区と一体となって形成することによってランドマーク性を創出します。

また、近年、当街区周辺は、グローバル企業の本社・研究開発拠点等の集積が進んでおり、それらの特徴を伸長するにぎわいづくりを行っていく必要があります。

### 3 計画概要

	W E S T 棟	E A S T 棟
延べ面積		182,825 m <sup>2</sup>
高さ	153m	85.5m
階数	地上 30 階 塔屋 2 階	地上 15 階 塔屋 2 階
フロア構成	26-30 階 ホテル 9-24 階 賃貸オフィス 5-8 階 自社オフィス 4 階 全体共用 3 階 カンファレンス、 小ホール等にぎわい施設 2 階 店舗、オープンアトリウム 1 階 駐車場、店舗、 オープンアトリウム	4-15 階 オフィス 3 階 オープンイノベーション スペース、オフィス、店舗 2 階 店舗 1 階 駐車場、店舗



## 4 景観形成の考え方

### (1) スカイラインの形成

みなとみらい21中央地区景観形成ガイドラインに沿って、海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるスカイラインを形成します。

また、南北にはみなとみらい大通りに沿った滑らかなスカイラインの中で突出する高さになることにより象徴性を創出した計画になっています。

### (2) 隣接街区との一体的な群造形

#### ■キング軸を包み込む基壇部デザイン

隣接街区との連続性に配慮し、隣接54街区と共にキング軸をにぎわいで包み込むような建物基壇部のデザインとしています。

#### ■隣接街区と連坦した広場

キング軸のみなとみらい大通り側に54街区側の広場と連坦した広場が整備される計画となっており、地区内の通景空間として重要な幅員15mのキング軸の入り口部分として大きく開かれた空間が実現します。

### (3) 建築デザイン

#### ■ランドマーク性の創出

- ・スカイラインの頂部となるWEST棟の頭頂部を工夫し、特徴をもたせることで象徴性を高めました。
- ・棟間にグランモール軸を大きく覆う大屋根がかけられることで、都市軸の軸線を強調しつつも結節点としてのにぎわい空間としての工夫がなされました。

#### ■圧迫感の低減

- ・大規模な建築物の壁面を分節化することにより、圧迫感の軽減が図られています。
- ・キング軸、グランモール軸だけでなく、みなとみらい大通り沿いも一定程度歩行者量が見込めます。このため、みなとみらい大通り側の低層部のファサードについて、より積極的ににぎわいの滲みだしや圧迫感の軽減について工夫が必要です。引き続き協議していきます。

#### (4) 低層部のしつらえ・にぎわい創出

##### ■ 1～3階におけるコモンスペースの確保と回遊性の向上

- ・キング軸沿い、グランモール軸沿い、各角部分等、1～3階にわたりコモンスペースを設けています。
- ・1～3階の回遊性を向上させるため、縦動線の視認性を高めました。

##### ■ アクティビティのにじみ出し

- ・街区内外に設けられたコモンスペース（プラザやストリート）に面して店舗等が配置され、アクティビティの滲みだしによるにぎわい創出が図られています。

##### ■ 活用イメージとあわせたコモンスペースの検討

- ・3階のデッキ、1階のゲートプラザや大階段のしつらえ・位置については、具体的な利用イメージと併せて引き続き協議していきます。
- ・1～3階で立体的につながる空間を生かしたイベント等でのにぎわい形成や、憩いの場の創出などについても、引き続き協議していきます。

#### (5) 緑化計画

- ・植栽計画の詳細については今後引き続き協議しますが、コモンスペース（キング軸沿いやプラザ）は、緑豊かな空間を形成するものとして計画していきます。
- ・グランモール軸の緑を受ける海側のファサードの緑化計画については、引き続き協議していきます。
- ・外構計画において、隣接街区との連続性や街区内的憩いの空間を創出するための具体的なしつらえについては、引き続き協議していきます。

#### (6) 夜間景観

街のランドマークとしての象徴性を創出する夜間照明については、引き続き協議していきます。

#### (7) その他

- ・基本計画協定の締結に向けては、にぎわい施設やオープンイノベーションオフィスなどの具体的な運営等について、引き続き協議していきます。
- ・屋外広告物の計画は、必要最低限の配置、大きさとし、地区のガイドラインに沿って調和した秩序ある広告景観となるよう、竣工までの間に協議していきます。



## 景観形成の考え方

みなとみらい 21 中央地区 53 街区開発事業計画

[代表企業] : 株式会社 大林組

[構成企業] : ヤマハ株式会社

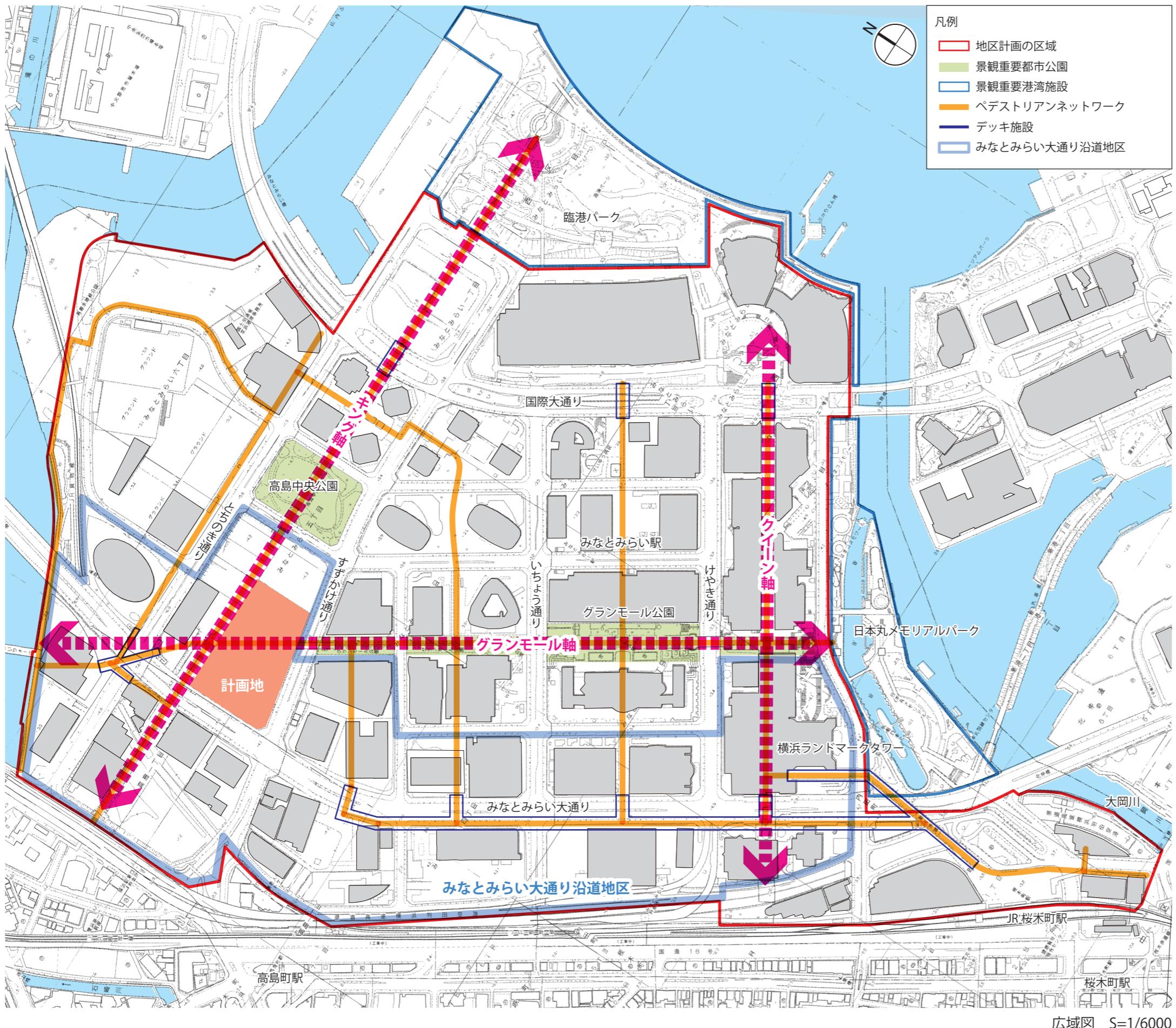
京浜急行電鉄株式会社

日鉄興和不動産株式会社

みなとみらい 53 E A S T 合同会社

2019.10.01

01. 計画地概要
02. 開発コンセプト
03. 計画概要
04. 景観形成における提案骨子
05. 魅力あるスカイラインの形成
06. 隣接街区と一体的な群造形
07. 外装計画
08. 景観シミュレーション
09. 低層部のしつらえ
10. 周辺街区と連携したコモンスペース
11. 立体的な低層施設構成による回遊性
12. 緑化計画
13. 夜間景観



## 敷地概要

住所	横浜市西区みなとみらい五丁目1番（53街区）
地域地区	商業地域 防火地域/中央地区駐車場整備地区/ みなとみらい21地区街づくり協議地区/ 景観計画（みなとみらい21中央地区） 都市景観協議地区（みなとみらい21中央地区）
敷地面積	20,620.33m <sup>2</sup>
指定建ぺい率	80%（防火地域・耐火建築物のため適用なし）
容積率	800%
前面道路	すずかけ通り（南側：幅員30m）

## 上位計画における53街区の位置付け

- みなとみらい21中央地区地区計画
  - 土地利用の方針
    - ・ ビジネスゾーン
    - 都市内幹線道路に沿って、**本社機能等が集積する質の高い業務地区**。ショッピング、アミューズメント等を楽しめる商業サービス施設および文化施設も併せて立地する。
  - 地区施設等の整備の方針
    - 安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成する。
    - キング軸上の主として歩行の用に供する空地をオープンモールとし、通景空間を確保する。
  - 建築物等の整備の方針
    - 海側から山側に向けて、徐々に建物高さが高くなるようなスカイラインを形成する。
    - キング軸上のビジネスゾーンAには、積極的に**超高層の建物を誘導し、街のランドマークとする**。
    - 潤いとにぎわいのある街並みを形成する。
    - 高度な都市機能を実現する建物用途を誘導する。
- みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン
  - みなとみらい大通り沿道地区の方針
    - ・ みなとみらい大通り沿道地区は、目抜き通りとして魅力のある景観形成を進めるほか、みなとみらい21中央地区のスカイラインを形成する上で重要な地区であることから、**質の高い業務機能等の集積による積極的な超高層建築物の誘導など、風格ある沿道景観の形成**を目指す。
- みなとみらい21街づくり基本協定
  - スカイライン・街並・ビスタ
    - ・ 都市の骨格に沿って、超高層の建物を計画的に配置し**街のランドマークを形成**
  - コモンスペース
    - ・ 屋外空間と建物とを結び付ける**中間領域**としての空間の積極的な設置に配慮
  - アクティビティフロア
    - ・ 街のにぎわいを演出する店舗等、人々が**自由に利用できる施設の配置**に配慮
  - ペデストリアンネットワーク
    - ・ 街区をつきぬける形で、**ペデストリアンウェイを形成**

みなとみらい 21 地区の街づくりの理念を大切にし、6 つのコンセプトを軸に街のランドマークを形成する、魅力と活気に充ちた開発を実現します。

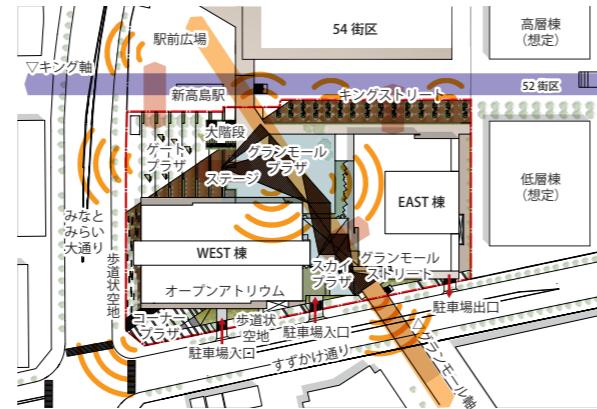
## 1 都市軸を活性化する新たな核の創出

- ◎ グランモール軸の動線、視線の抜け、豊かな緑を継承し、横浜駅・新高島駅とみなとみらい駅をつなぐ「新たな核」の形成
- ◎ 新たな核と、対となるみなとみらい駅の 2 つの核によるグランモール軸全体の活性化
- ◎ 都市景観形成ガイドラインに則したみなとみらい大通り、キング軸沿いのスカイラインを形成



## 2 周辺街区と連携する豊かな公共空間

- ◎ 隣接する 52・54 街区と公共空間を共用し、周辺街区のオフィスユーザーの利用とあわせて相乗効果を生む 4 つのプラザ
- ◎ 周辺エリアとの間に人の流れを創出する、都市軸をもとにした 2 つのストリート
- ◎ 階を分けることで歩車を明確に分離し、歩いて訪れる人にやさしい環境を創出



## 3 人の流れを紡ぐにぎわいのストリート

- ◎ グランモール軸、キング軸、みなとみらい大通り、横浜駅、新高島駅など様々な方面からの来訪者を導き、街ににぎわいをもたらす魅力的なストリートの形成
- ◎ ストリートとストリートのにぎわいをつなぎ、面的ににぎわいの滲み出しを創りだすグランモールプラザと大階段
- ◎ 来訪者がゆったりとした憩いの時間を過ごすため、企業ミュージアムやくつろぎのスペースを備えたライフスタイル型店舗をストリート沿いに配置



## 4 多彩なアクティビティとオープンイノベーションを誘発するステップ型プラザ

- ◎ オープンイノベーションオフィス、カルチャーカフェ、小ホール等による、文化的な活動や交流の支援の場を創出
- ◎ イノベーションを誘発する各プログラムをつなぎ、活動を補完するフレキシブルなスカイテラス
- ◎ みなとみらい 21 地区でのイノベーション・エコシステムを生み出す拠点づくりのプログラム



## 5 グランモールや周辺街区と調和する緑豊かな都市景観を創出するデザイン

- ◎ 水平垂直を基調とした外観デザインや色彩・照明計画を、隣接する 52・54 街区と共有した、周辺と調和のとれたデザイン
- ◎ 凹凸や雁行などメリハリのある彫の深い分節デザインによる風格のある都市景観の形成
- ◎ 深みのある豊かな緑化環境をつくる、立体的な緑のデザイン



## 6 環境にやさしく災害に強い街づくり

- ◎ 快適で豊かな空間の創造と、地球環境に配慮したサスティナブルディベロップメント
- ◎ CASBEE 横浜 S ランク取得を目指し、CO<sub>2</sub> 排出量削減、ヒートアイランド現象緩和に努め、周辺環境に配慮した計画
- ◎ 十分な災害への備えと、災害時の横浜市や地域との連携による災害に強い街づくり

十分な魅力や斬新さを兼ね備えた複合開発を行い、都市のブランドの向上、地区のイメージアップ、にぎわいや文化芸術の創出等に貢献します。



### 計画概要

#### WEST 棟

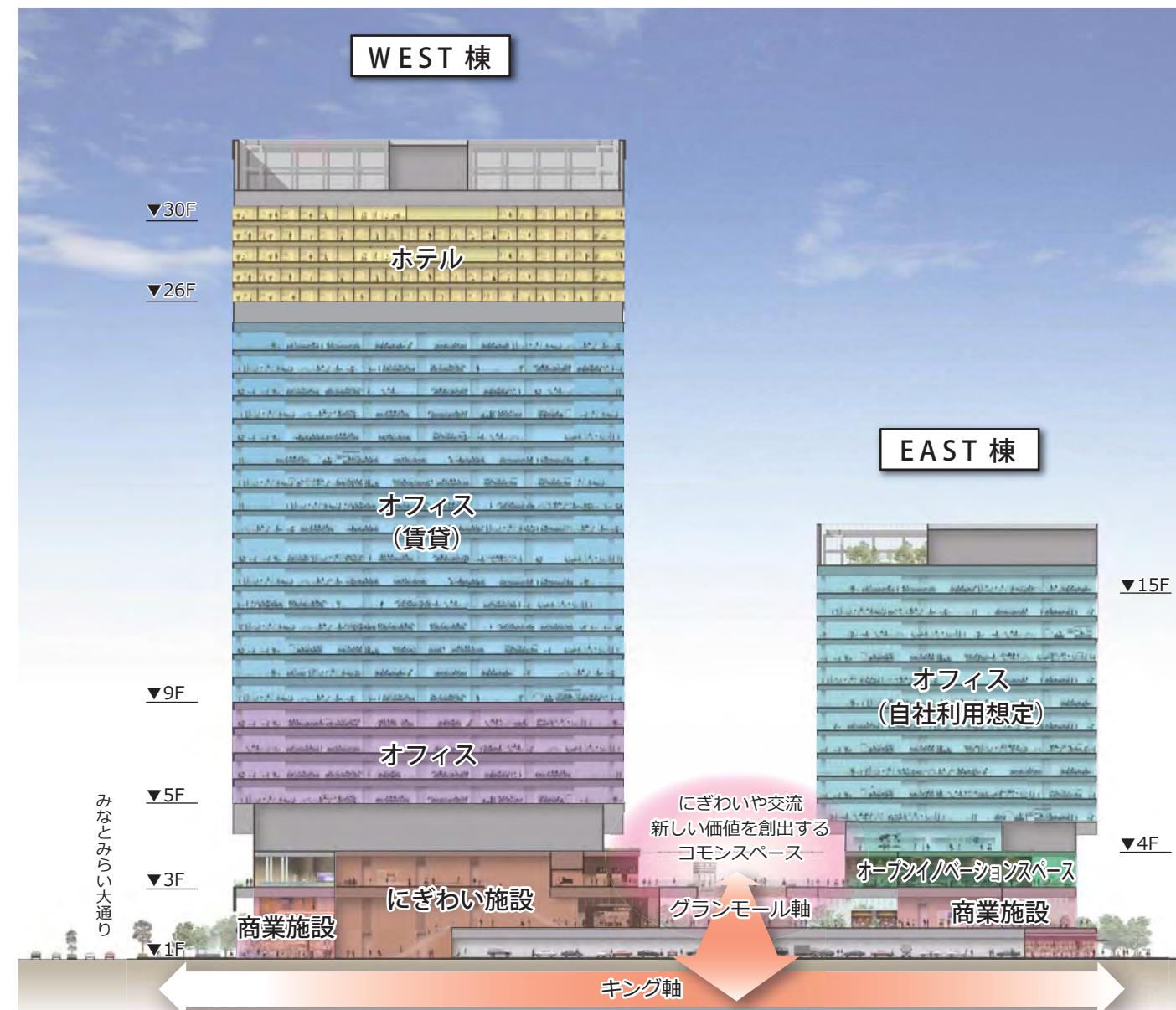
階数	地上 30 階 塔屋 2 隆
建物高さ	153m
棟延べ面積	114,660 m <sup>2</sup> (34,685 坪)
構造	S+SRC 造

#### EAST 棟

階数	地上 15 階 塔屋 2 隆
建物高さ	85.5m
棟延べ面積	63,100 m <sup>2</sup> (19,088 坪)
構造	S+SRC 造

#### 全体

全体建築面積	14,300 m <sup>2</sup> (4,326 坪)
全体建ぺい率	69.35%
全体容積対象面積	164,935 m <sup>2</sup> (49,894 坪)
全体容積率	799.87%
全体延べ面積	182,825 m <sup>2</sup> (55,305 坪)



#### オフィス（自社利用想定） EAST 棟 4 ~ 15 階

自社利用を希望する事業者による 1 棟利用を想定したオフィスを計画し、様々な企業の本社が集積するみなとみらい 21 地区の都市イメージをさらに高めます。

#### オープンイノベーションスペース EAST 棟 3 階

スタートアップ企業の支援等を行い、みなとみらい 21 地区にとどまらず、横浜エリア、神奈川県内のオープンイノベーションを活性化し、新たなビジネス創出に貢献します。

#### 商業施設 EAST 棟 1~3 階、WEST 棟 1~2 階

グランモール軸・キング軸・みなとみらい大通りに面する低層部に商業施設を配置し、入居企業だけでなく周辺街区からも利用者を呼び込むことで、まちににぎわいを創出します。

景観形成に関する6つの重要な視点から検討を行い、目指すべきランドマークを生み出します。

本計画で目指すランドマーク性とは…

### 遠景としてのランドマーク

- ・遠くからも認識しやすい特徴的なタワーデザイン

上記2つの観点から見たランドマーク性を下記6つの視点より形成を図ります。

### 都市軸の交点としてのランドマーク

- ・みなとみらい地区の新たな顔となるゲート
- ・隣接街区で連携したコモンスペースによるにぎわいづくり

#### 象徴性と魅力あるスカイラインの形成



#### 隣接街区と一体的な群造形 / 外装計画



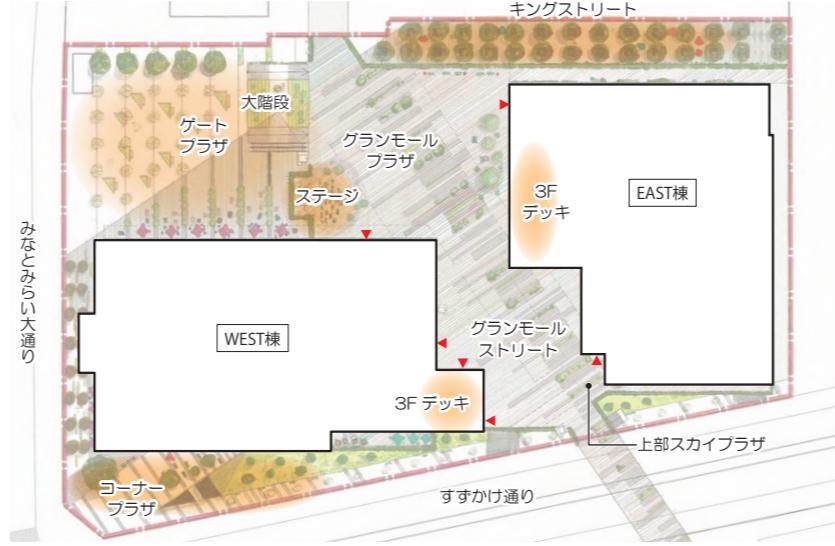
#### 都市軸の新たなゲートとなる低層部の顔づくり



#### 隣接街区と連携したコモンスペース / 立体的な低層施設による回遊性の創出



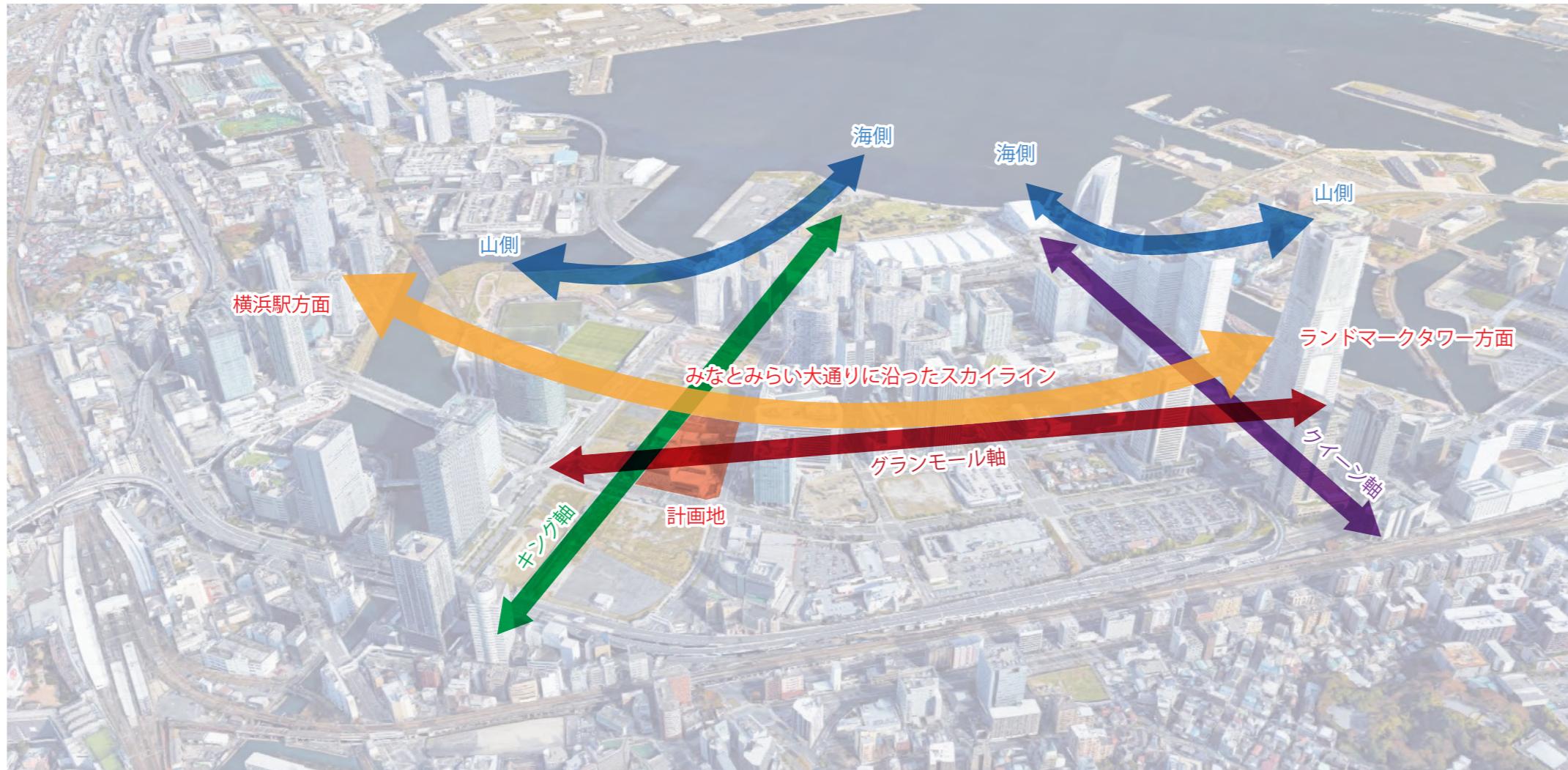
#### 緑化計画



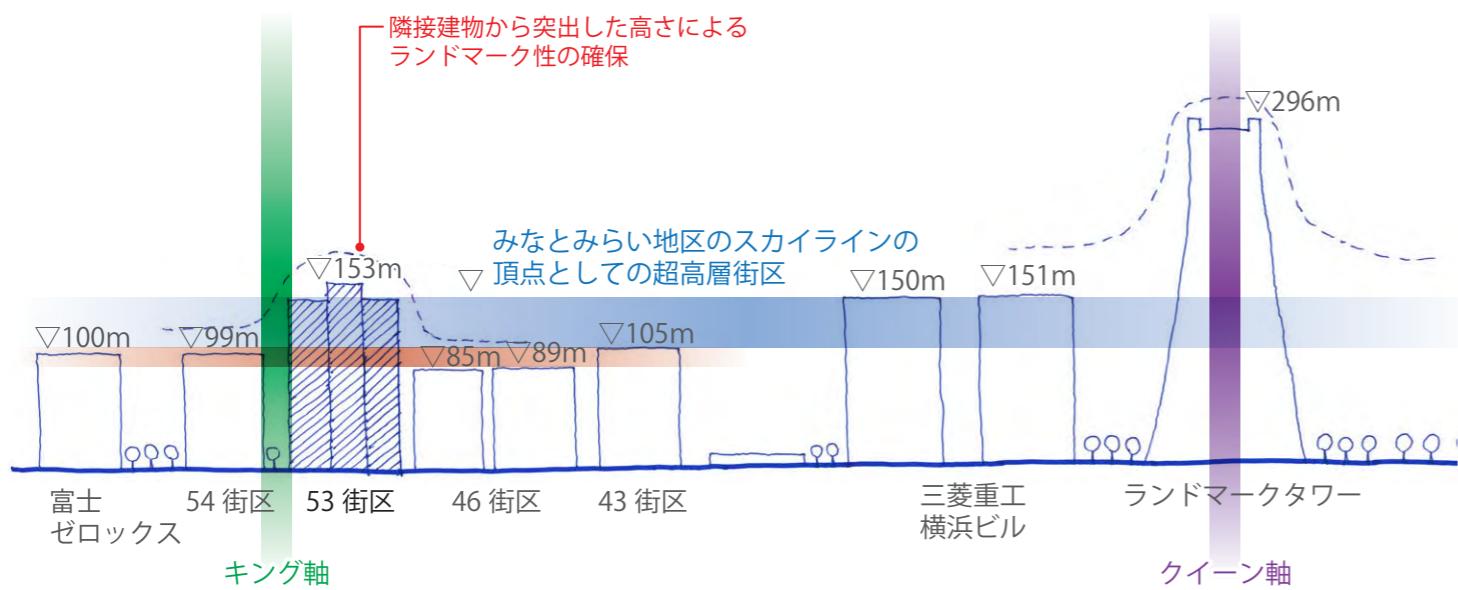
#### 夜間景観



みなとみらいを特徴づける魅力あるスカイラインの形成を図ります。



#### みなとみらい大通り沿いのスカイラインイメージ



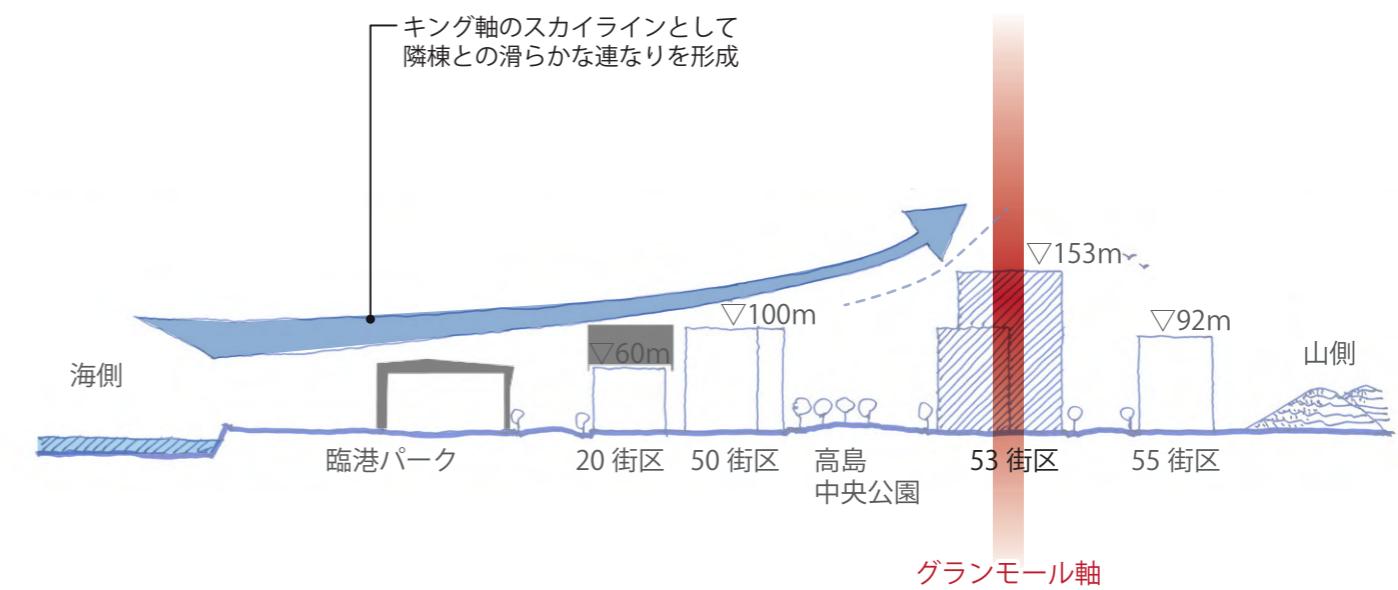
#### みなとみらい大通り沿いのスカイライン / 沿道景観

□高さ150m超の超高層建築を計画することで、みなとみらい地区のスカイラインの頂点としての超高層街区となる街並みを形成しつつも、隣接街区の建物より突出した高さとして、2つの重要軸（グランモール軸・キング軸）が交わる街区としてのランドマーク性を高める計画とする。

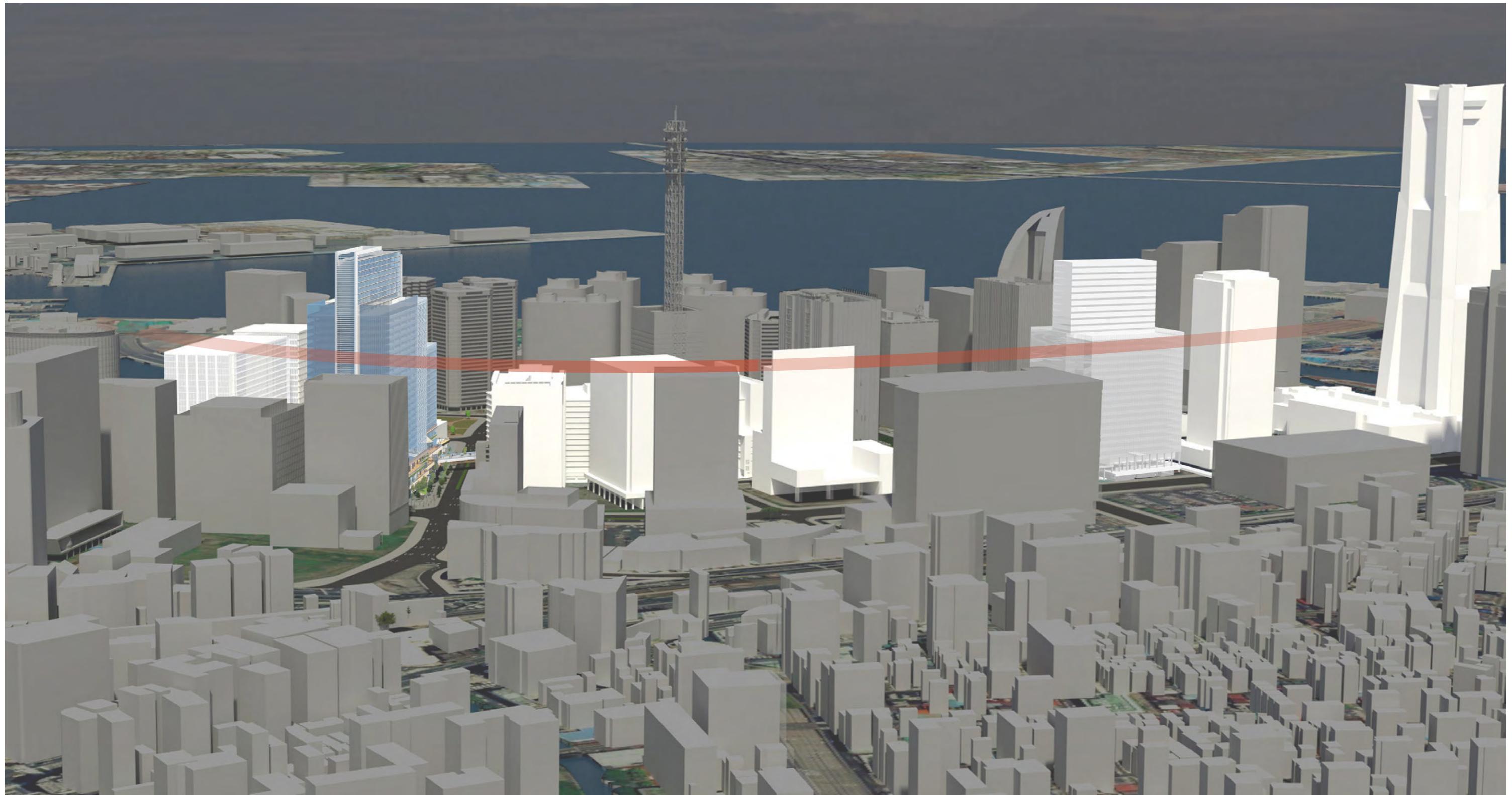
#### キング軸沿いのスカイライン

□山側から海側へかけて滑らかに低くすることで、スカイラインを感じさせる構成とする。

#### キング軸沿いのスカイラインイメージ



周囲建物のスカイラインより突出した高さによりランドマーク性を創出します。



52・53・54 街区の3街区が一体的な群造形を生み出し、都市軸の交点としてふさわしい群造形を創出します。

#### 隣接する52街区・54街区と一体的な群造形の構築

- 横浜駅方向からみなとみらい地区のゲートとしての顔づくりと、グランモール軸の新たなシンボルとしての顔づくりを行います。
- グランモール軸とキング軸の“結節点”となる本計画地に3街区一体となった群造形を創出します。
- 矩形ボリュームの中でWEST棟の頂部を突出させることで、3街区のシンボルタワーとしての象徴性を創出します。
- 3街区を貫く都市軸を介して、適切な隣棟間隔を保ちながらボリュームを配置することで、一体的な群としての街区構成を生み出します。
- 3街区の各棟の間に生まれるオープンスペースを連携することで、コモンスペースの一体感を創出します。

<ゲートとしての顔づくり>



A: 横浜駅方面より 53・54 街区を望む

<シンボルとしての顔づくり>



B: グランモール公園方面より 53・52 街区を望む



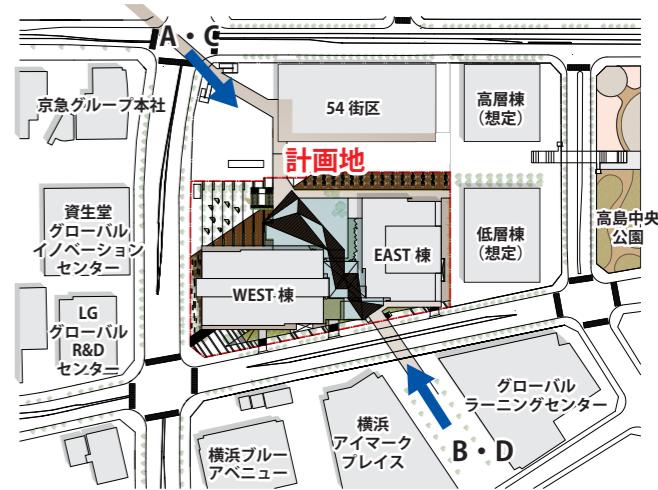
グランモール軸

キング軸

C: 横浜駅方面からの鳥瞰パース



D: グランモール公園方面からの鳥瞰パース



先行する54街区を意識し、全体のボリューム構成から外装エレメント（形状・素材）による分節手法を踏襲します。

#### 基壇と高層部による2層のボリューム構成



#### 外装エレメントによりボリュームを分節化



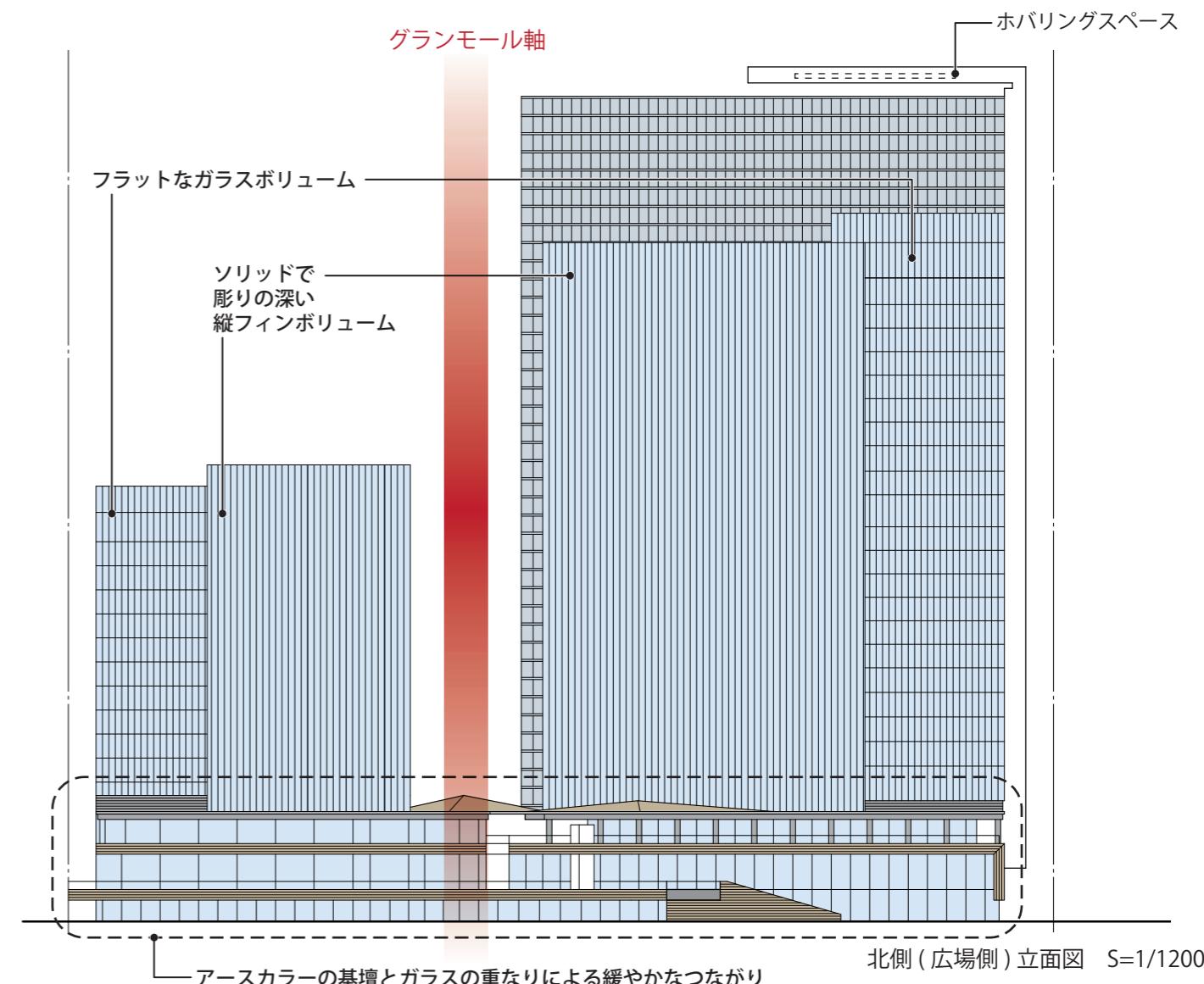
リニアな垂直性を持ったシンボル性の高い2棟構成とします。



みなとみらい大通りより外観イメージパース

### 高層部のデザインの考え方

- 縦長プロポーションのガラスボリュームによる垂直性を強調した2棟構成
- 外壁面をズラすことにより、長大なボリュームを分節し、圧迫感を低減
- 上記分節手法や外装マテリアルの共通化により、2棟の一体感を強化
- 鉤型フレームの特徴的な頂部デザインにより新たなランドマーク性を創出



北側(広場側)立面図 S=1/1200

リニアな垂直性を持ったシンボル性の高い2棟構成とします。



A : 交差点より外観イメージパース



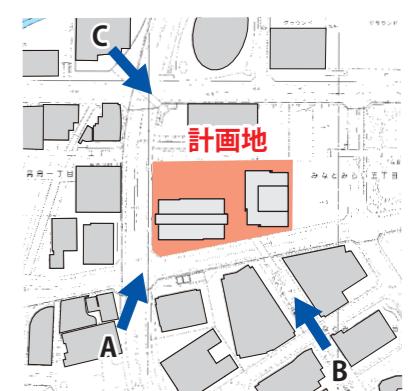
B : グランモール公園側より外観イメージパース



C : 横浜駅側デッキより外観イメージパース

□ グランモール公園側からも外観モチーフの共通化によりツインタワーとしての一体感を感じられるよう構成

□ グランモール軸の縁が街区へ連続していくよう構成



横浜駅付近・みなとみらい地区の主要な視点場からの見え方を確認し、街区の良質な景観形成を図ります。

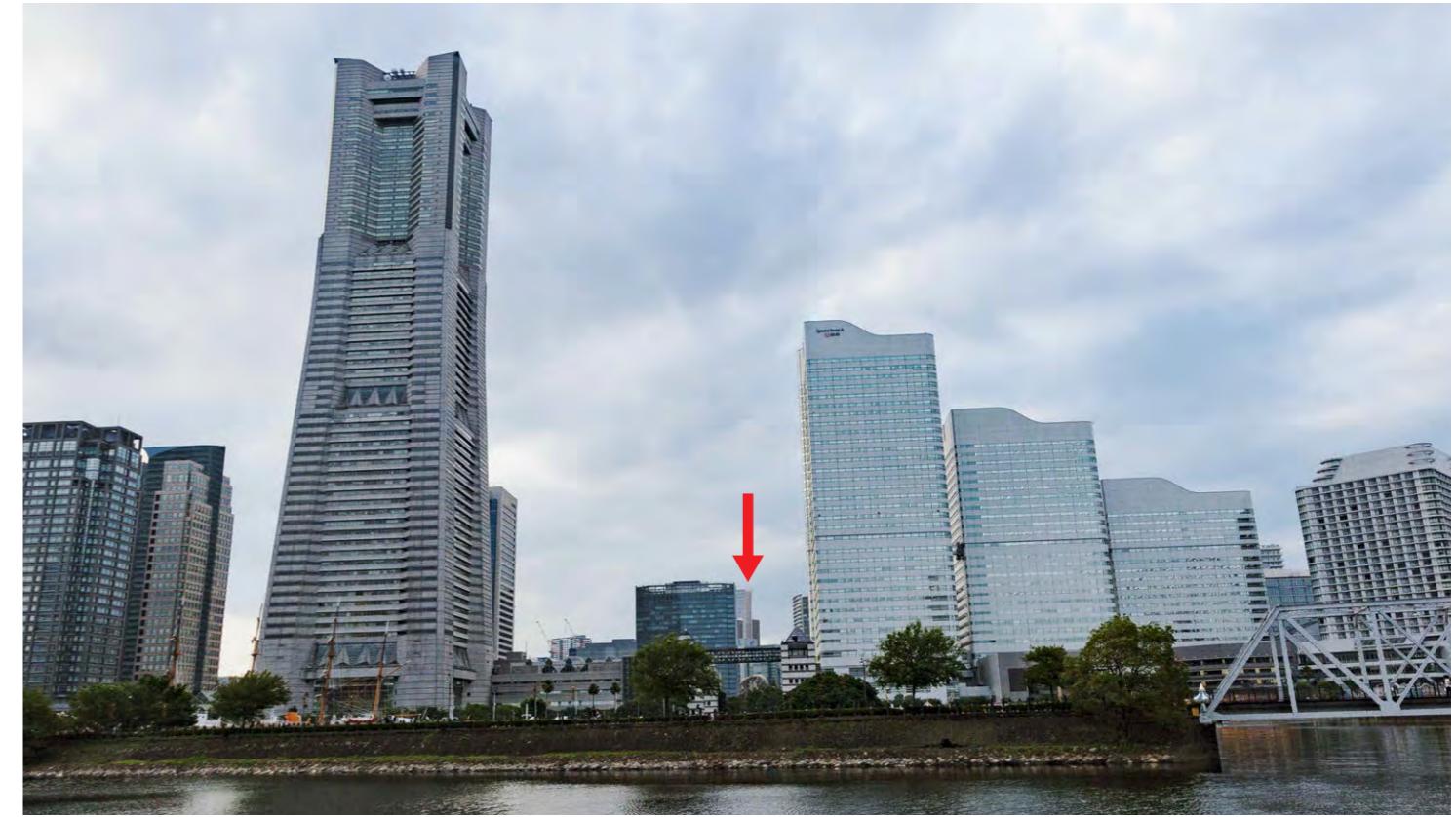


A. 大黒大橋からの見え方

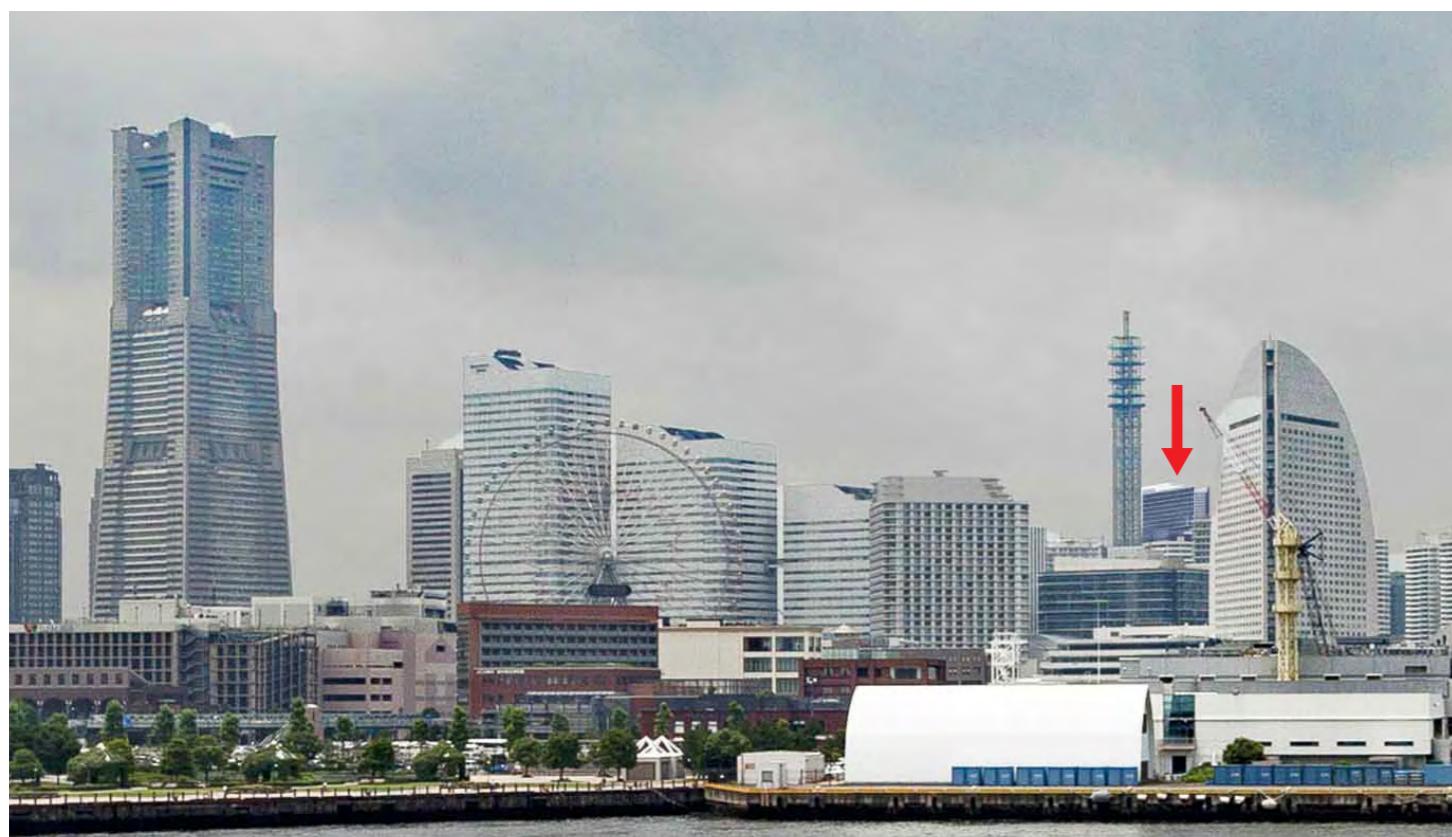
## 遠景～中景



B. 大黒ふ頭からの見え方



D. 北仲通地区からの見え方

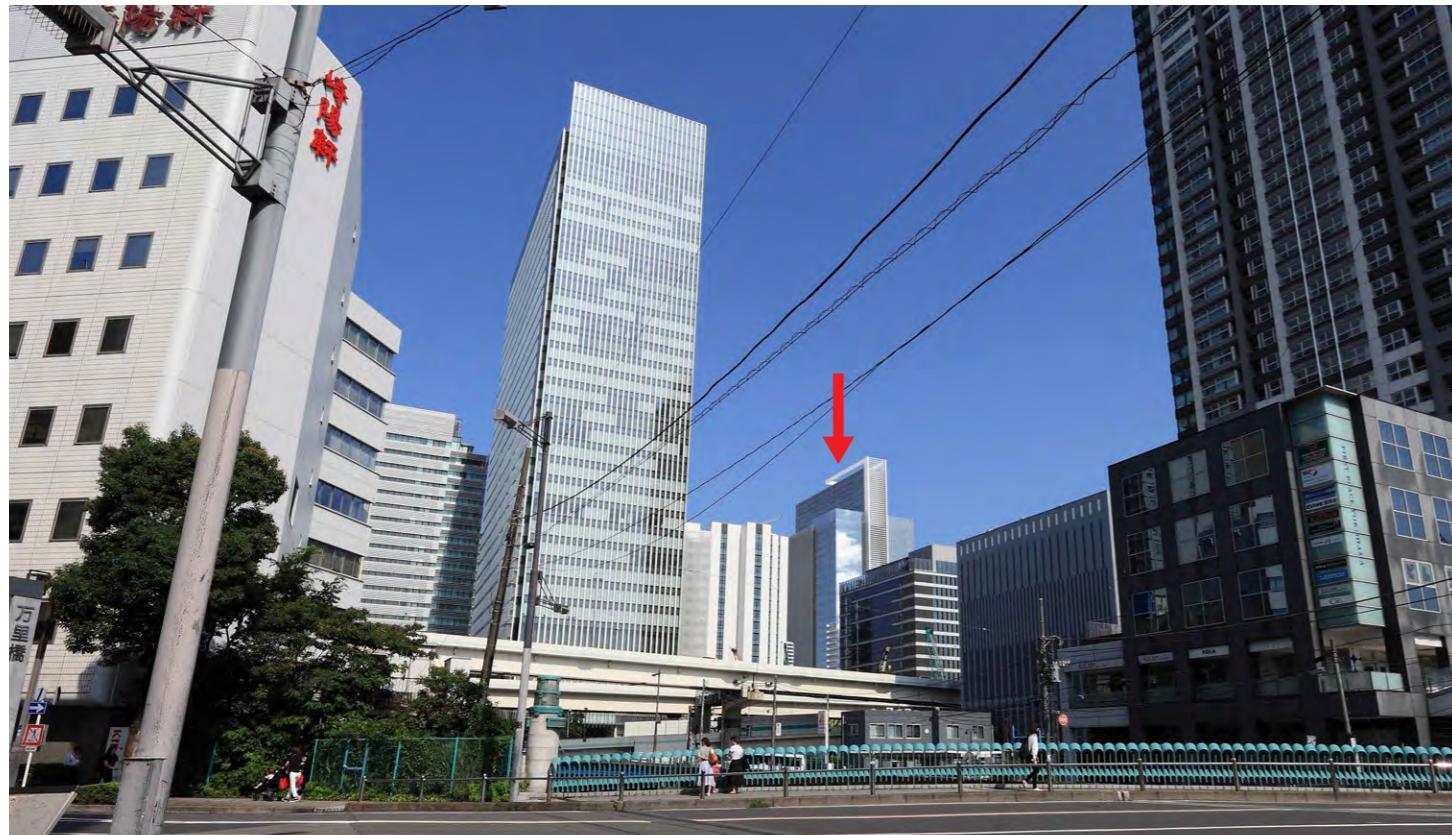


C. 大桟橋からの見え方



E. 掃部山公園からの見え方

## 中景～近景



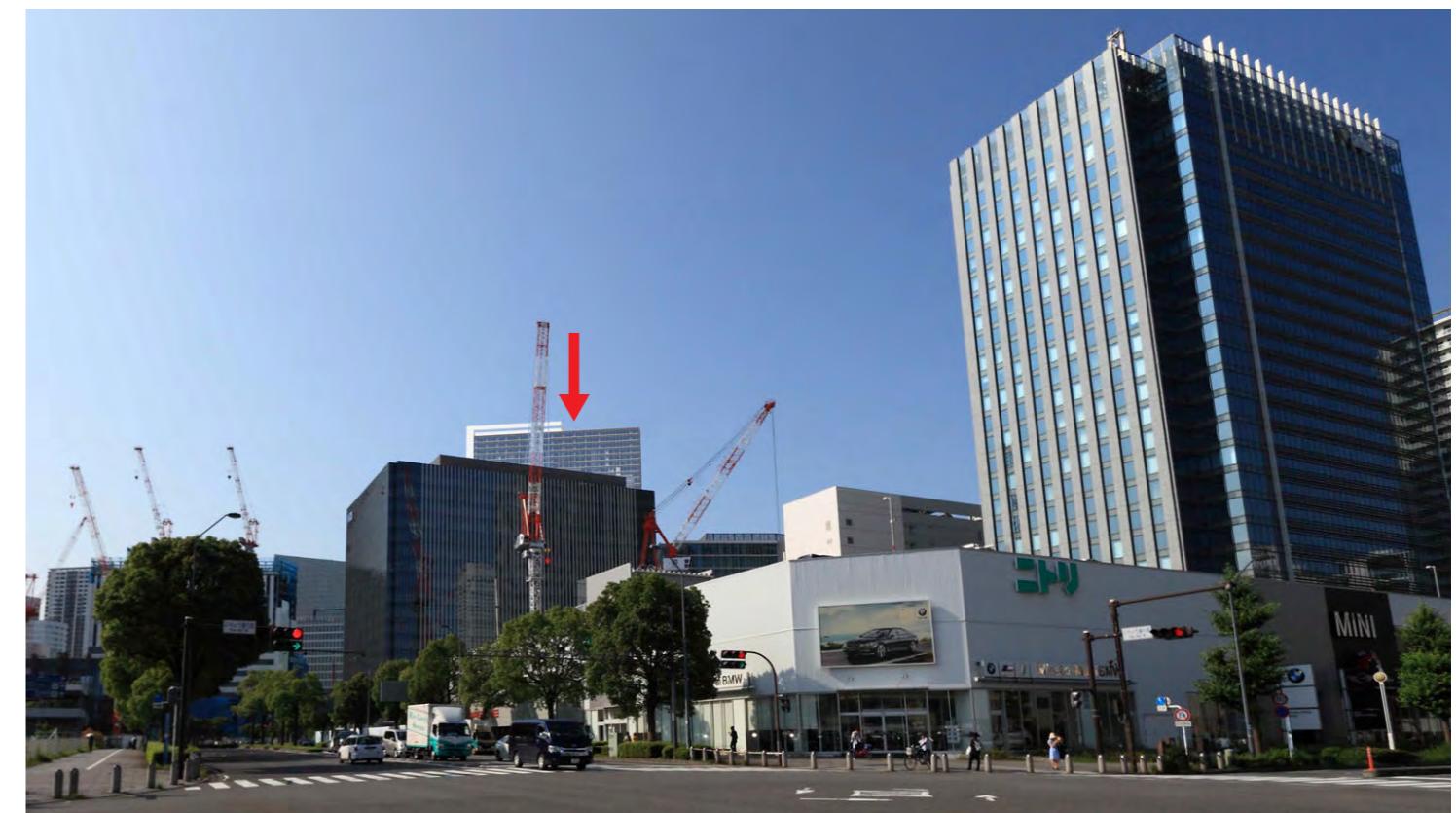
F. 万里橋からの見え方



H. 臨港パークからの見え方

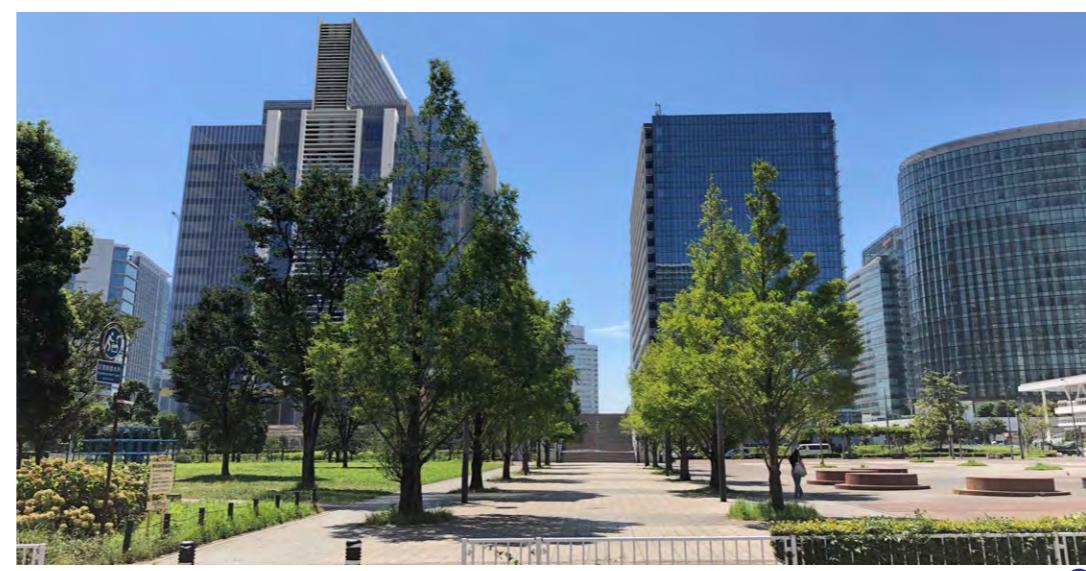
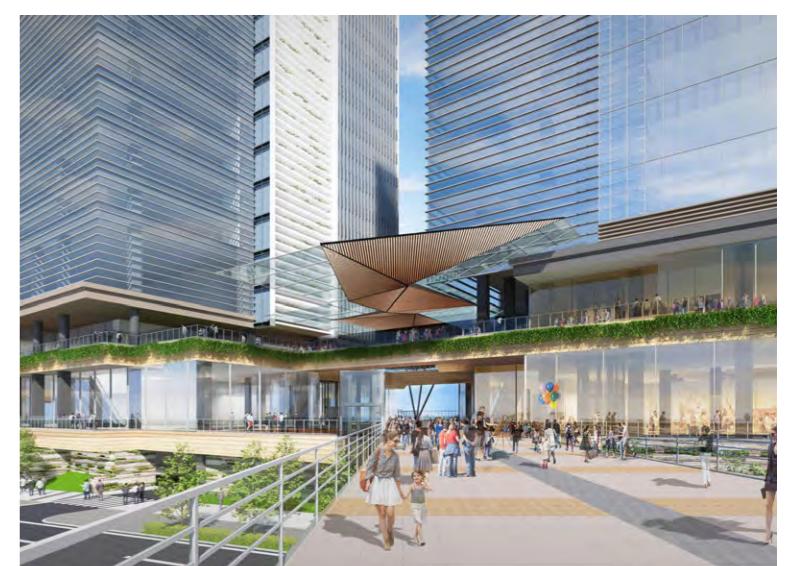
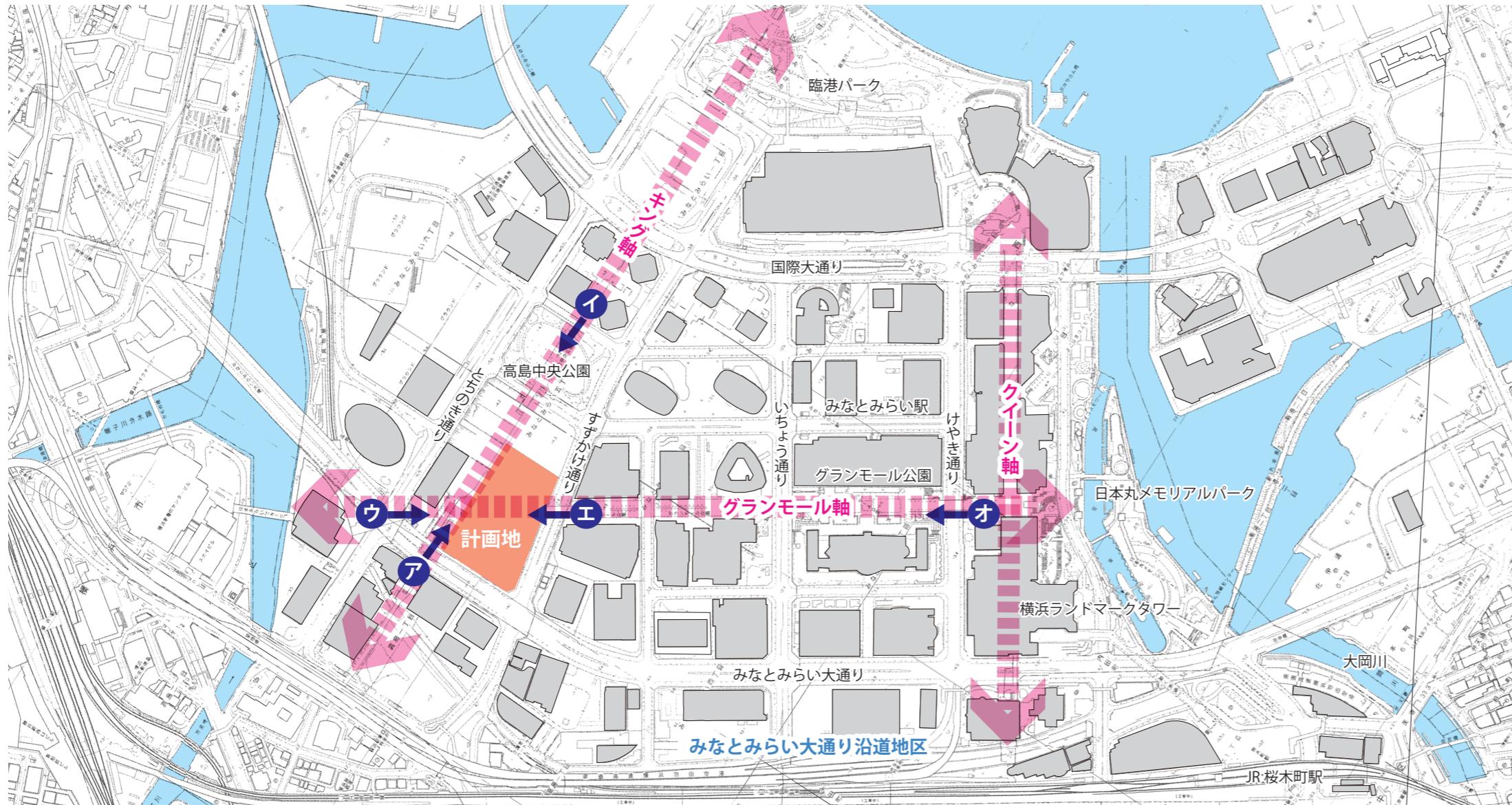


G. ポートサイド公園からの見え方



I. みなとみらい大通りからの見え方

グランモール軸・キング軸の2つの都市軸上視点場からも隣接街区を含めた見え方を検証し、都市軸における良質な景観形式を図ります。



グランモール軸の新たなシンボルゲートとしての顔づくりを行います。



グランモールプラザイメージパーク

#### 低層部デザインの考え方

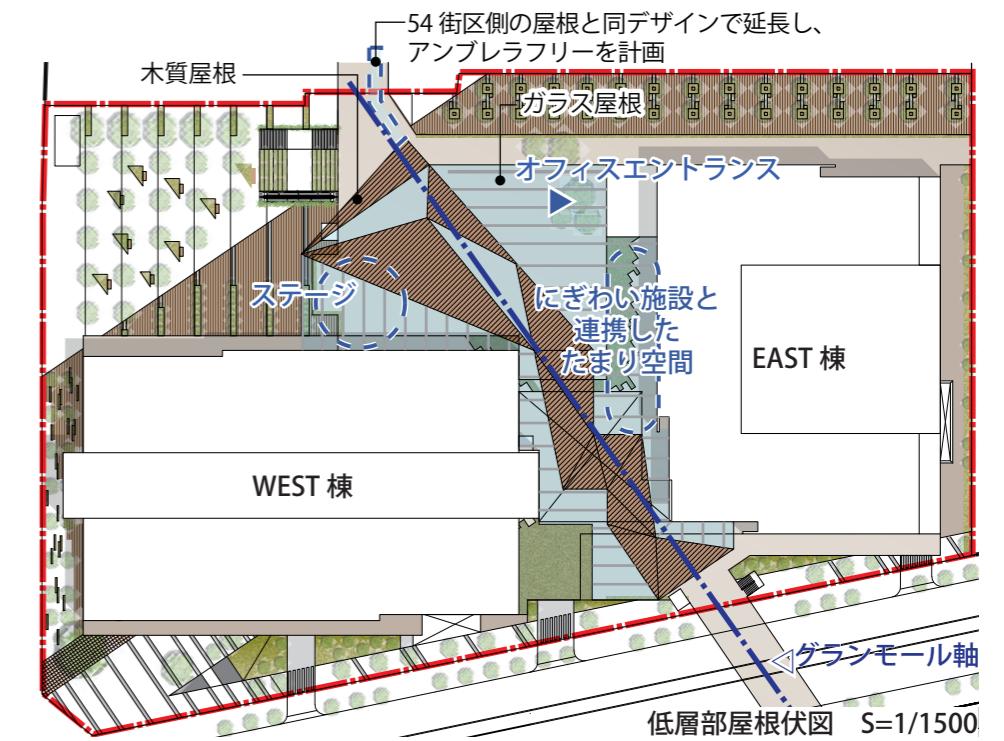
- 歩行空間だけでなく、イベントステージやにぎわい施設のたまり場等、様々な利用が可能な広場を囲い込むシェルターのように、一体的かつ象徴的に大屋根を構成
- 雁行したグランモール軸の動線を視覚化した象徴的なゲートをガラスと木系素材という異種素材の組合せにより創出
- 低層部の温かみのある設えの滲み出しによる高層部への緩やかな連続感の創出



デザインイメージ



デザインイメージ

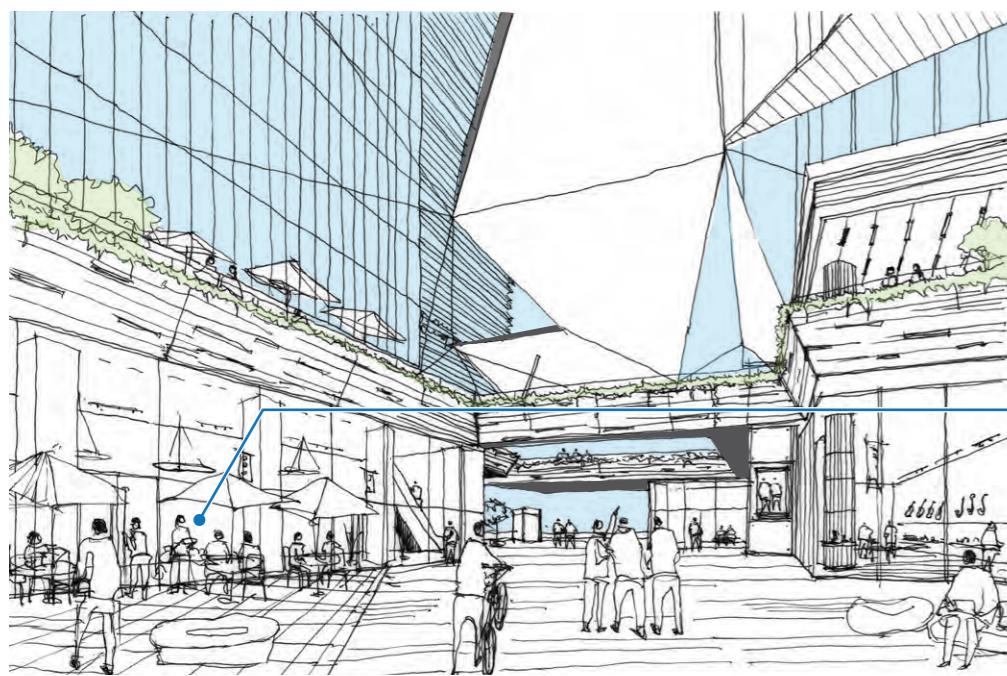


ステージや建物エントランスを含むした一体的な大屋根とし、にぎわい施設前のたまり空間が暗がりにならないよう、ガラス屋根にて構成します。

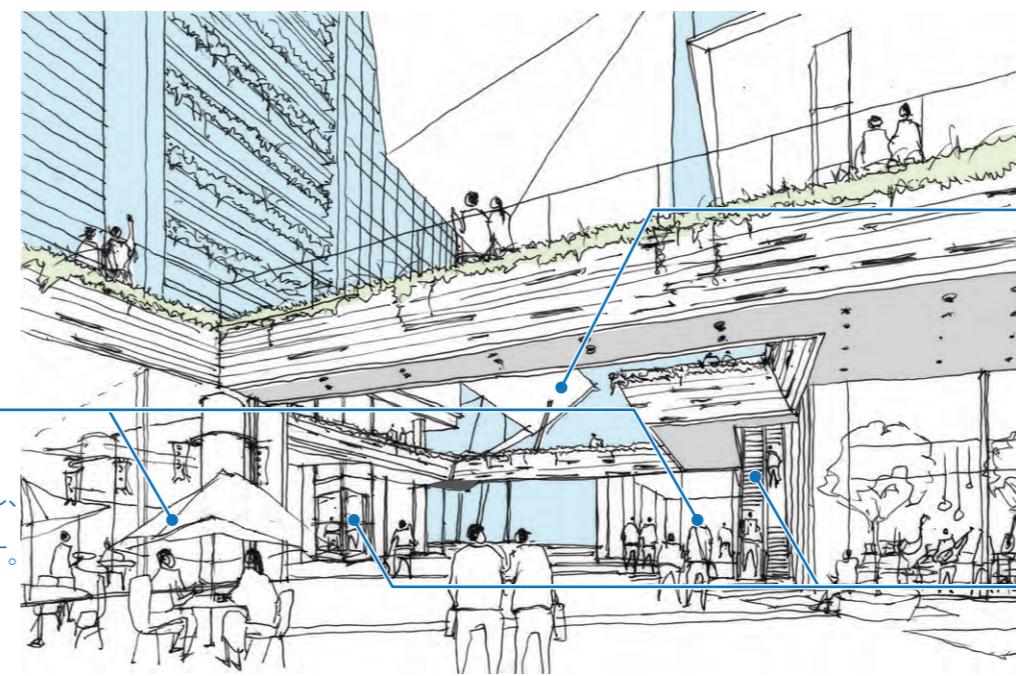
グランモール軸の新たなシンボルゲートとしての顔づくりを行います。



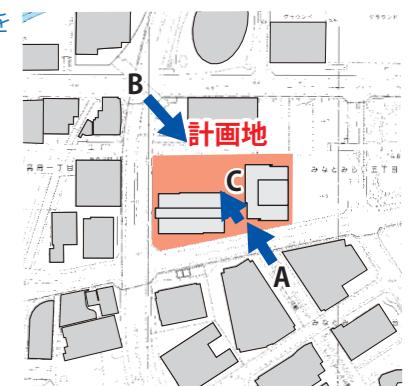
A : すずかけ通りデッキからのイメージパース



B : グランモールプラザからグランモール公園側を見たイメージ



C : グランモールストリートから横浜駅方面を見たイメージ



**コモンスペース**  
周辺施設・街区との連携を重視し、公共空間を連携することで、相乗効果により敷地の境界や街区を超えた一体感のある上質な環境を創出します。

### キングストリート

- ◎ キング軸沿いには街路樹とウッドデッキを配し、店舗と連携したにぎわいのにじみ出しを創出します。
- ◎ 54 街区、52 街区と連携し、1 階と合わせて 2 階にもにぎわい施設を配することで象徴的なストリート形成に寄与します。

### ゲートプラザ

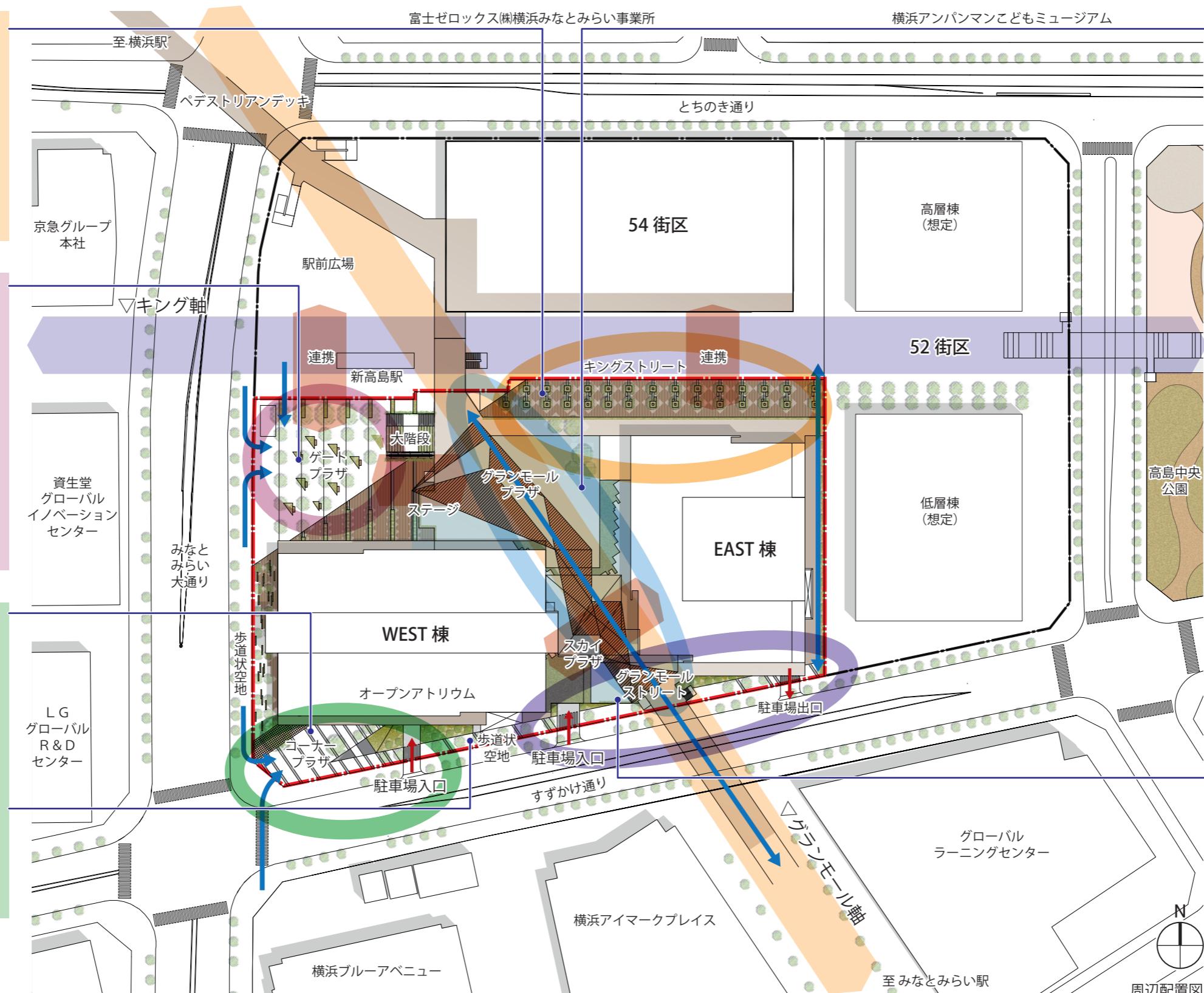
- ◎ 54 街区の駅前広場とあわせて、新高島駅、みなとみらい大通り沿いに自由に入出可能な大きな広場空間を設え、人の集える豊かな駅前空間を創出します。
- ◎ グランモールプラザと大階段・ステージにて接続し、一体的なイベント利用や異なるイベントの同時開催などフレキシブルな利用ができる立体広場とします。

### コーナープラザ

- ◎ 交差点に設けられたコーナープラザにはシンボルツリーやアートオブジェを配置し、憩いと交流の広場として都市に開かれた空間とします。

### 歩道状空地

- ◎ みなとみらい大通り・すずかけ通り沿いには並木のある歩道状空地を設け、歩行者の安全と緑のある都市景観の形成に寄与します。



### グランモールプラザ・ストリート (2階レベル)

- ◎ 52・54 街区との一体開発の中心には、グランモール軸の核となるグランモールプラザを配し、快適で連続した歩行空間を計画し、多彩な音楽等イベントを開催するなど、エリア全体ににぎわいをつくり出します。

### スカイプラザ (3階レベル)

- ◎ オープンイノベーションオフィスやカルチャーカフェ、小ホールを備え、グランモールストリートよりも 1 フロア上層に位置する天空の広場を計画します。
- ◎ グランモールプラザ・ストリート・高層オフィスと見る見られるの関係性をつくり出し、様々な人が興味をもってゆったりと集まることのできるオープンイノベーションの場を創出します。

### 歩車を分離した駐車場計画

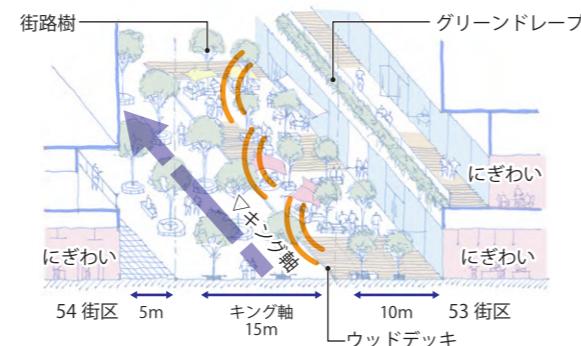
- ◎ 1 階すずかけ通り側に駐車場出入口を集約し、歩車分離を徹底し、街を歩いて楽しむことのできる環境を整えます。
- ◎ すずかけ通り沿いの歩道状空地と駐車場の間には緑のマウンドを設け、都市景観に配慮した計画とします。

都市軸（グランモール軸、キング軸、みなとみらい大通り）と連携し、人の流れを紡ぐにぎわい豊かなストリートを形成します。

### 緑豊かな憩いのキングストリート



- ① 2層分のにぎわい施設、街路樹とウッドデッキ、グリーンドレープを整備し、52・54街区と連携してキング軸沿いに緑豊かな憩いの場を創出します。
- ② ウッドデッキスペースではにぎわい施設によりマルシェやオープンカフェを開催します。



### 人の集える豊かな駅前広場のゲートプラザ



- ① 大きな広場として設え、54街区側の広場とも連携を図ることで人の集える豊かな駅前空間を創出します。
- ② グランモールプラザと大階段・ステージにて繋がり、一体的なイベント利用も可能な空間とします。

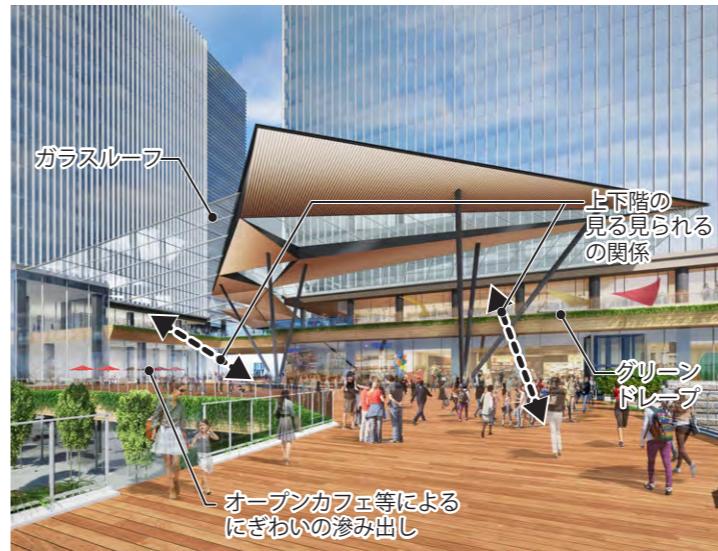
### みなとみらい大通りとグランモールストリートをつなぐコーナープラザ



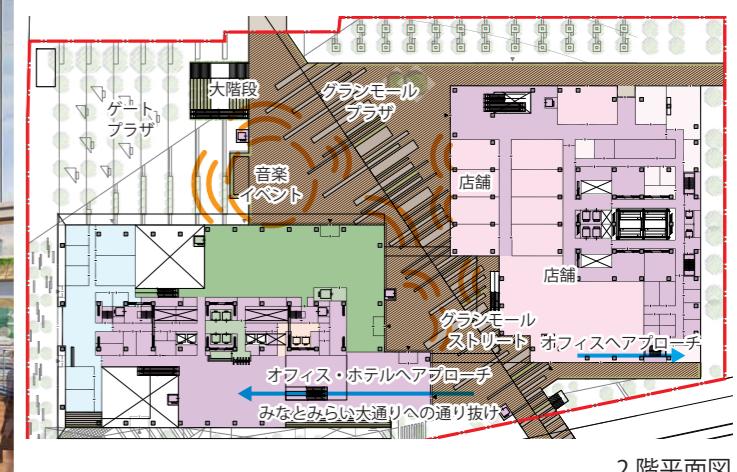
- ① みなとみらい大通りとすずかけ通りの交差点には、コーナープラザを配し、グランモールストリートへ続くオープンアトリウムと接続します。
- ② オープンアトリウムは3層の吹抜を設け、高層階の様々なプロダクションへのエントランス空間とすることで新たな人の流れとにぎわいの連結を図ります。



### 自然の光と風につつまれたグランモールストリート



- ① みなとみらい駅より続くグランモール軸の人の流れや緑を計画地内に取り込み、中心広場としてにぎわいを創出します。
- ② ガラスルーフとグリーンドレープによって都市軸を象徴的に具現化し、太陽の光にあふれ、自然の風が通りぬけるオープンエアの自然豊かなモール空間とします。



- ③ 空間としての広がりと連携し、音楽等のイベントを日常的に開催します。
- ④ 隣接するゲートプラザ、スカイプラザと高さの違いを利用した見る見られるの関係をつくり出し、多様なアクティビティを受け入れるフレキシブルな空間とします。

### 都市景観に配慮したすずかけ通り沿いの歩行者空間



- ⑤ すずかけ通り沿いの歩行空間には緑景のある修景施設により、歩いて楽しむことのできる環境を整えます。
- ⑥ 駐車場との間には緑のマウンドや壁面緑化壁により都市景観に配慮した計画とします。



### 活用イメージ（案）

- 音楽の持つ“人と人を繋げる力”を活用して、持続可能なコミュニティづくりと、企業と社会の共有価値の創造を目指す「音楽のまちづくりプロジェクト」 ex.地域バンドによる演奏、市民参加型のフェスの開催
- 店舗と連携したフードイベント／ワーカー向けのスポーツイベント
- 地域で展開されているイベントとの連携

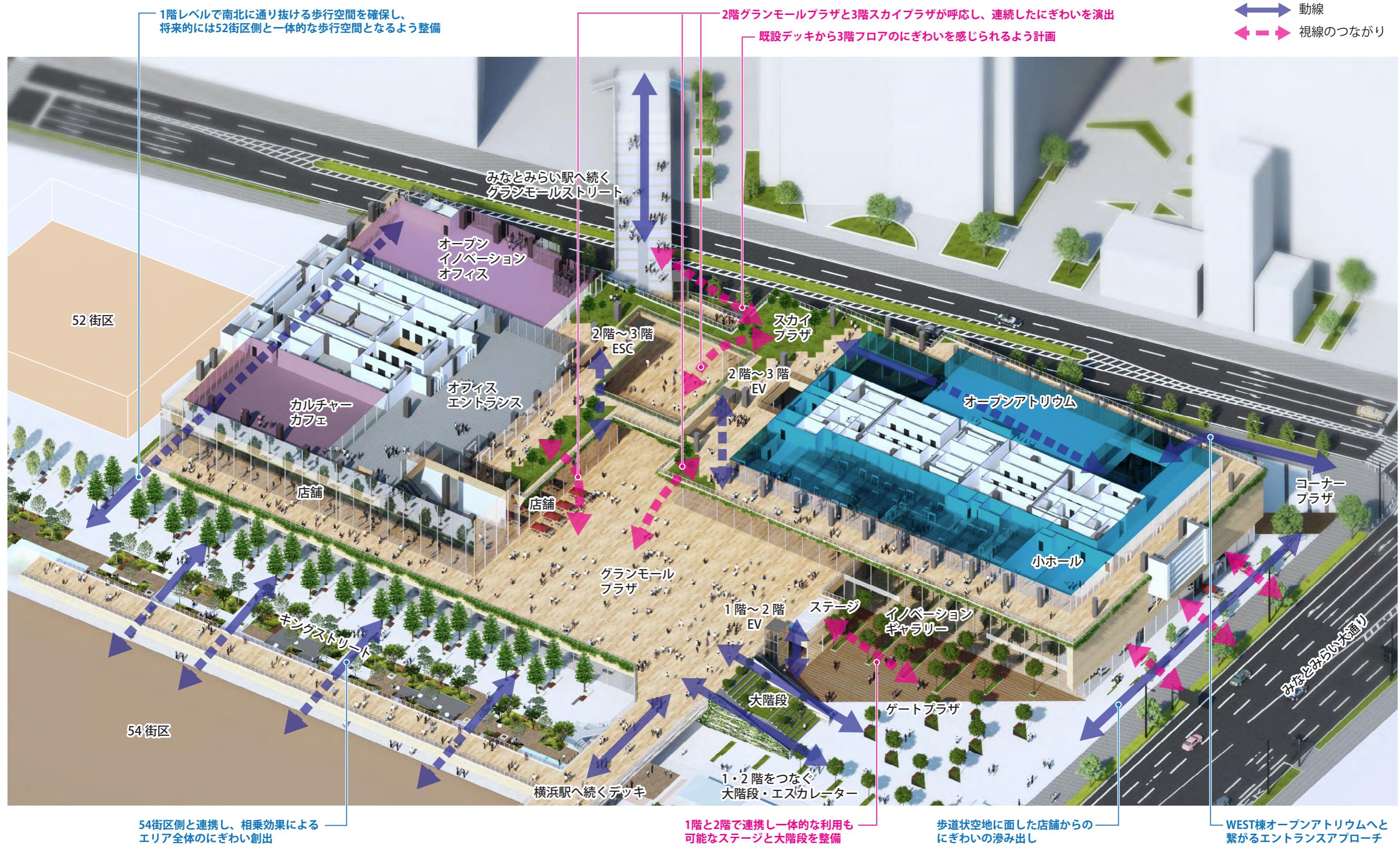


音楽イベントイメージ



フード・スポーツイベントイメージ

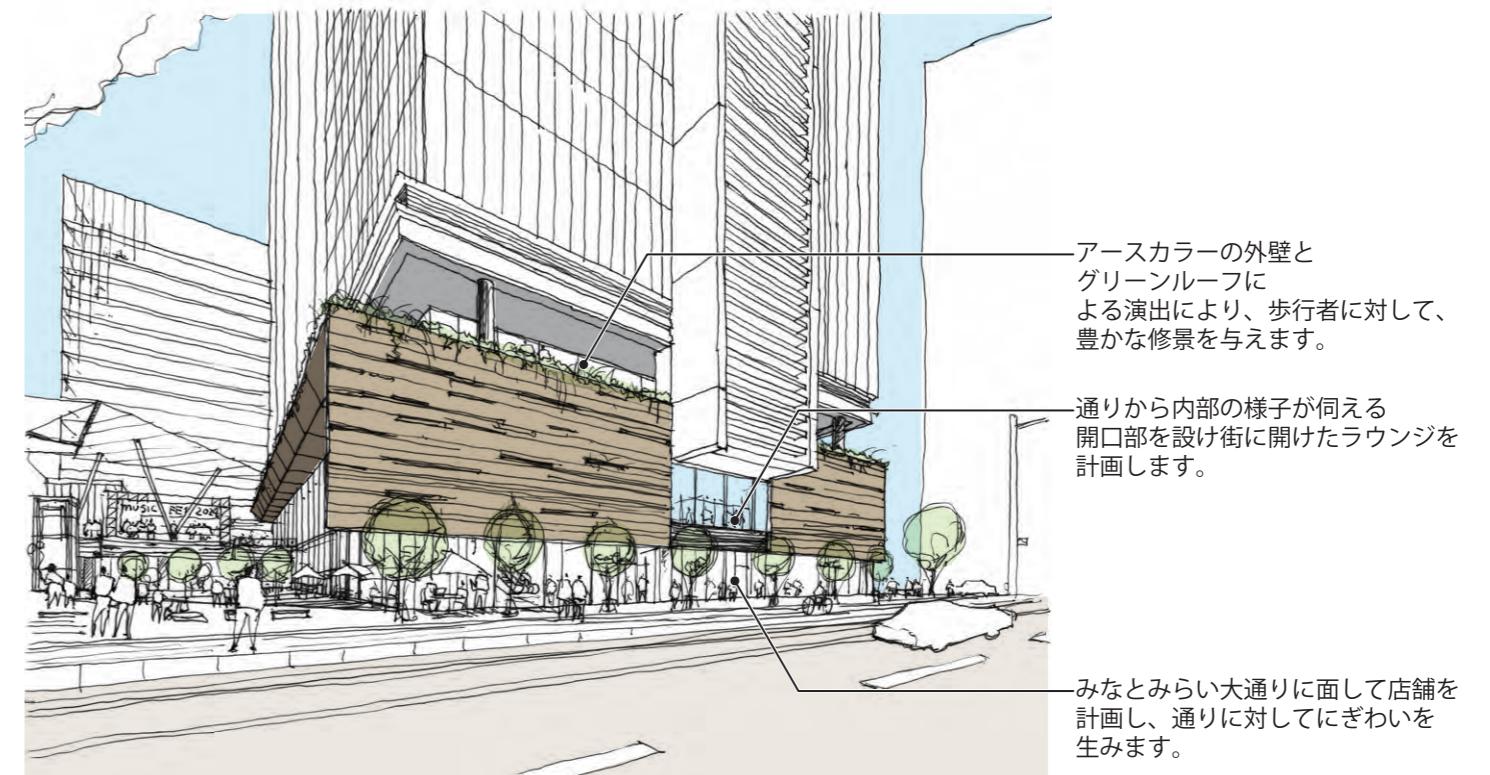
立体的な施設構成のステップ型プラザによって、多彩なアクティビティとオープンイノベーションを誘発し、MM21 街区を象徴する新たなにぎわい空間を創出します。



ゲートプラザと駅前広場の連携及びペデストリアンデッキにより隣接街区へ立体的につながる空間を生み出します。



A : 北西よりゲートプラザを望む

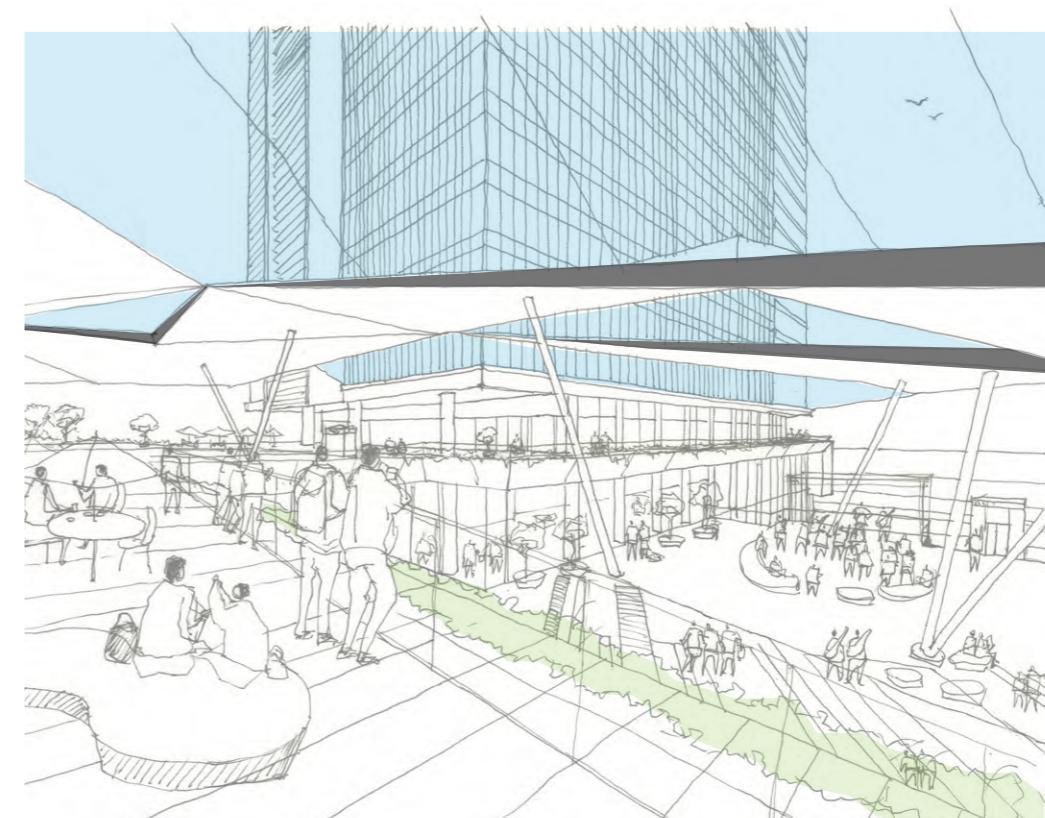


B : みなとみらい大通り沿いの WEST 棟イメージ

2つの都市軸の結節点においては通行空間のみならず、多様な場が生まれることでにぎわいを創出します。

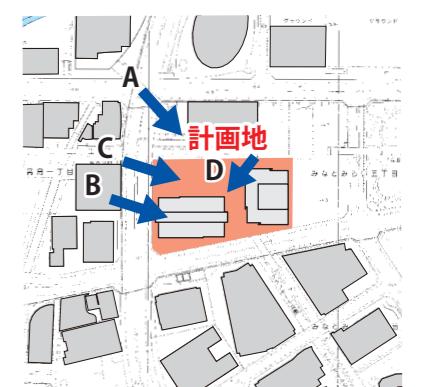


C : 西よりグランモールプラザを望む



D : 3階デッキからグランモールプラザを見たイメージ

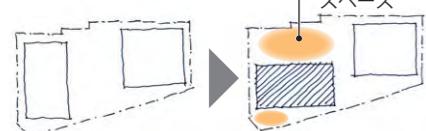
□オープンイノベーションやカルチャーカフェと連続したスカイプラザは、様々なワーカーの交流を促し、2階との視覚的なつながりもあり、イノベーションを誘発する場を創出します。



グランモール軸や周辺街区との調和・豊かな緑の環境創出に配慮するとともに、景観形成ガイドラインに倣い、落ち着いた風格のある街並の景観形成に貢献します。

### コモンスペース

- 配置計画の工夫により歩行者の流れを意識したコモンスペースを創出し、にぎわいが表れる空間を創ります。



### 駐車場の修景

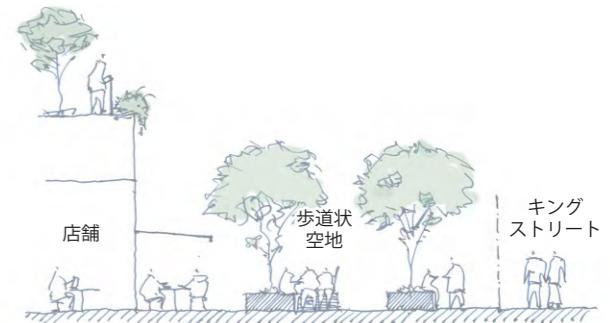
- マウンドアップした植栽帯により修景を施し、グランモールストリートからの緑豊かな景観を創出します。

### 歩道状空地

- 並木やベンチにより緑があふれる人が安らげ、思わず立ち寄りたくなるような空間を創ります。

#### キング軸沿いの緑化面積

高木直径 3.5m  
面積  $1.75 \times 1.75 \times 3.14 = 9.61 \text{ m}^2$   
 $9.61 \times 33 \text{ 本} = 317.13 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$



### 緑地計画

- 横浜市の木「ケヤキ」を選定し、南西交差点のコーナープラザにシンボルツリーとして配置します。
- 立地に適した樹種を高木、低木バランスよく配置することで豊かな緑地空間を創出し、みなとみらい21地区の生物多様性に貢献します。



### スカイプラザ

- 3階レベルに設けたスカイプラザには、ゆったりと集いくつろげる空間として芝生の広場を計画します。
- 歩行者動線をウッドデッキ、たまりの空間を芝生と、明確に分けることで往来と憩いの空間の両立を図ります。



新たな夜間景観のスカイラインを形成するとともにランドマークとしての象徴性を表現します。



A: みなとみらい大通り（北側）より夜景イメージパース

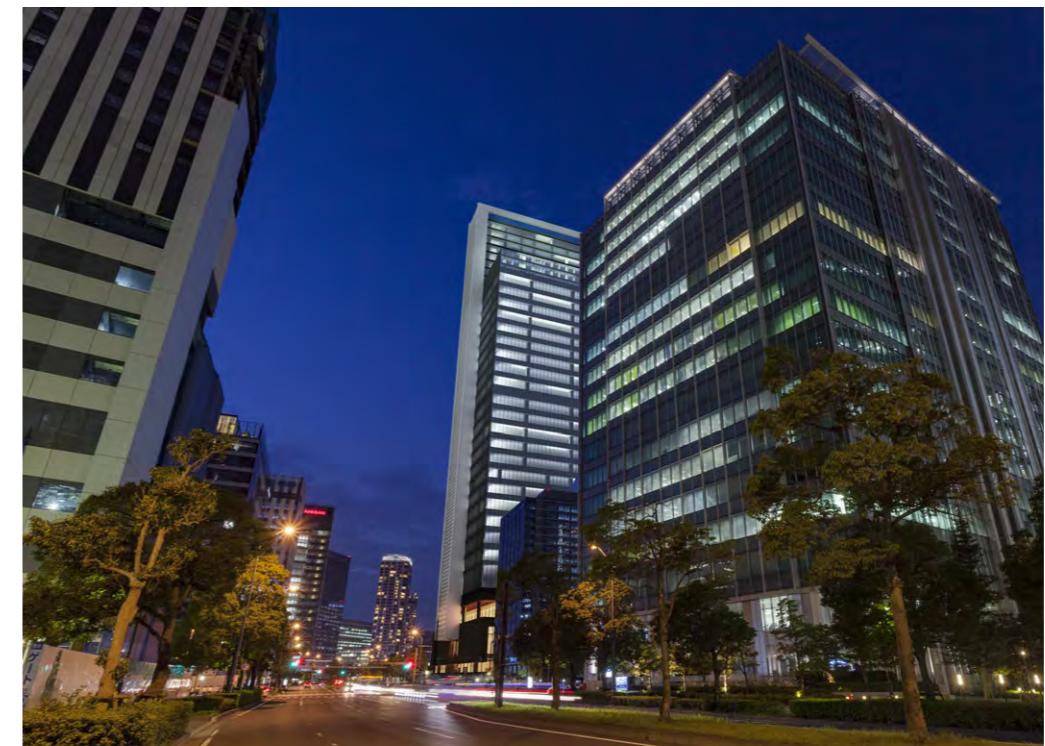
#### 「遠～中景」「近景」における夜間景観の考え方

遠～中景…分節化された建物ボリュームを際立させ、オフィス・ホテル・商業の機能とリンクした照明計画



B: ポートサイド公園より夜景イメージパース

近景…低層のにぎわい施設と5つの広場（ゲートプラザ・コーナープラザ・グランモールプラザ・スカイプラザ・キングストリート）による暖かな光のつながり



C: みなとみらい大通り（南側）より夜景イメージパース



## 第2号様式（第6条第1項）

(第1面)

## 都市景観協議申出書

令和元年9月17日

(申出先)

横浜市長

住所 東京都港区港南2-15-2

申出者 氏名 株式会社大林組

代表取締役 蓮輪 賢治

電話 03(5769)1211



横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例第9条第2項の規定により、次のとおり都市景観協議を申し出ます。

1 都市景観協議地区の名称	みなとみらい21中央地区都市景観協議地区	地区区分の名称	<input checked="" type="checkbox"/> みなとみらい大通り沿道地区 <input type="checkbox"/> その他
2 都市景観形成行為を行う敷地等の位置等	横浜市西区みなとみらい五丁目1番		
3 都市景観形成行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築等 <input type="checkbox"/> 工作物の建設等 <input type="checkbox"/> 開発行為等 <input type="checkbox"/> 屋外広告物の表示若しくは屋外広告物を掲出する物件の設置 <input type="checkbox"/> その他の行為（土地の形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積、特定照明、その他〔 〕）		
4 特定都市景観形成行為の該当	有		
5 都市景観形成行為の着手予定日	2020年 12月 / 日		
※受付処理欄			
受付年月日	年 月 日		

受付  
横浜市都市整備局  
みなとみらい21推進課  
'01.9.17  
M中第 号  
都市景観協議地区

※条例第21条により、申出書および添付図書その他関係図書の閲覧に同意します。

- (注意) 1 申出者の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。  
 2 署名することにより、氏名の記入及び押印に代えることができます。  
 3 ※印の欄は、記入しないでください。  
 4 魅力ある都市景観を創造するための方針及び行為指針の内容に照らして、必要な事項について記載してください。  
 5 同一の敷地等について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の申出書によるすることができます。  
 6 次の図書を添付してください。（行為の種類や規模等により、市長が支障が無いと認める場合は、図書の一部を省略することができます。）  
 (1) 位置図（敷地等の位置及び当該敷地等の周辺の状況を表示するもの）  
 (2) 当該敷地等及び当該敷地等の周辺の状況を示す写真  
 (3) 建築物、工作物、アプローチ、外構及び緑地等の敷地等における配置・整備方針を示すもの  
 (4) 街並み等と立面計画との関係を示すもの（市長が認めた種類の行為にあっては、添付を省略することができます。）  
 (5) 平面図その他市長が必要と認める図書

(第2面)  
都市景観形成行為の概要

## 1 建築物の建築等

ア 行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転	<input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 色彩変更
イ 用途	事務所、ホテル、店舗、駐車場	
ウ 敷地面積	20,620.33m <sup>2</sup>	
エ 高さ(階数)	約 153m (地下1階、地上30階)	
オ 行為面積	延床面積 増築面積 m <sup>2</sup>	外観変更面積 m <sup>2</sup>
カ その他		

## 2 工作物の建設等

ア 行為の種類	<input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転	<input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 色彩変更
イ 用途(種類)		
ウ 敷地面積	m <sup>2</sup>	
エ 規格(サイズ)		
オ 行為面積	築造面積 m <sup>2</sup>	外観変更面積 m <sup>2</sup>
カ その他		

## 3 開発行為等

ア 区域の面積	m <sup>2</sup>
イ 予定建築物の用途	
ウ 法(リ)の高さ	m
エ 敷地面積の最小規模	m <sup>2</sup>
オ 木竹の保全等の面積	m <sup>2</sup>
カ その他	

## 4 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置

ア 行為の区分等	<input type="checkbox"/> 自己用	<input type="checkbox"/> 非自己用
	<input type="checkbox"/> 壁面看板 ( 箇所 )	<input type="checkbox"/> 袖看板 ( 箇所 )
	<input type="checkbox"/> 広告塔・廣告板 ( 箇所 )	<input type="checkbox"/> その他 ( , 箇所 )
イ 規模(規格/サイズ)等	<input type="checkbox"/> 壁面看板	
	<input type="checkbox"/> 袖看板	
	<input type="checkbox"/> 広告塔・廣告板	
	<input type="checkbox"/> その他 ( )	
ウ その他		

## 5 その他の行為

ア 行為の種類	
イ 行為の内容	
ウ その他	

(注意) 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

(第3面)  
計画趣旨等説明書

敷地特性等の説明

敷地特性や 敷地の周辺状況、 景観的特徴など	<p>本計画の位置する 53 街区は、新高島駅に隣接し、みなとみらい大通りとすずかけ通りの交差点に面した交通利便性・視認性の高い敷地である。周辺には、グローバル企業のオフィス・研究施設等が立地し、開発予定物件を含め、今後昼夜間にぎわいの増加が予想される。</p> <p>また、当街区はグランモール軸が貫通し、キング軸及びみなとみらい大通りにも面しており、質の高い業務機能等の集積による積極的な超高層建築物を計画することで超高層街区の頂点となるスカイラインの形成を図ると共に、街の新たなランドマークとなるような景観の形成が求められている。</p>
------------------------------	--

計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方												
<b>方針1</b> 多様で先進的 都市機能が集 積するにぎわ いと活力ある 街を創る。	<b>1 アクティビティフロア</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; vertical-align: top; padding: 5px;">           (1)         </td><td style="width: 60%; vertical-align: top; padding: 5px;">           都市景観協議地区図に示すペデネットワークや歩道等の歩行者空間、人々が自由に利用できる広場状空地（以下「コモンスペース」という）等に面する位置には、店舗や文化芸術活動など、にぎわいを創出する空間（以下「アクティビティフロア」という）を配置する。         </td><td style="width: 25%; vertical-align: top; padding: 5px;">           隣接する 54 街区のデッキから、すずかけ通りにかかる既設歩道橋へ2階レベルで連続した歩行空間を形成し、横浜駅からグランモール軸へつながるペデストリアンネットワークを形成する。歩行空間に沿って店舗やギャラリー等を配置することで、にぎわいの創出に寄与する。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (2)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           アクティビティフロアの外壁は、シーウィンドウ等の大型の開口部を設けるなど、ペデストリアンネットワークや歩道等の歩行者空間又はコモンスペース等から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動がうかがえる形態意匠とする。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           2 棟の建物間のペデストリアンネットワークや、都市軸を介して隣接街区との間に生まれるコモンスペースからは、透明度の高い大開口を通じて、にぎわいや活動が伺える計画とする。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (3)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           アクティビティフロアの前面にコロニードやアーケードのような空間を設け、快適で連続した歩行空間が形成されるような形態意匠とする。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           2 階デッキレベルの歩行空間の上部には大きな吹抜により 3 階レベルのデッキへも視覚につながり、上下の一体感を高めた開放感のあるオープンエアなモール空間を作り出す。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (4)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           アクティビティフロアの周辺には、にぎわいを阻害しない範囲で、多様なスケールの緑を積極的に導入し、景観に配慮する。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           大小様々に生まれたコモンスペースには、立地に適した樹種を高木、低木バランスよく配置することで豊かな緑地空間を創出する。         </td></tr> </table>	(1)	都市景観協議地区図に示すペデネットワークや歩道等の歩行者空間、人々が自由に利用できる広場状空地（以下「コモンスペース」という）等に面する位置には、店舗や文化芸術活動など、にぎわいを創出する空間（以下「アクティビティフロア」という）を配置する。	隣接する 54 街区のデッキから、すずかけ通りにかかる既設歩道橋へ2階レベルで連続した歩行空間を形成し、横浜駅からグランモール軸へつながるペデストリアンネットワークを形成する。歩行空間に沿って店舗やギャラリー等を配置することで、にぎわいの創出に寄与する。	(2)	アクティビティフロアの外壁は、シーウィンドウ等の大型の開口部を設けるなど、ペデストリアンネットワークや歩道等の歩行者空間又はコモンスペース等から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動がうかがえる形態意匠とする。	2 棟の建物間のペデストリアンネットワークや、都市軸を介して隣接街区との間に生まれるコモンスペースからは、透明度の高い大開口を通じて、にぎわいや活動が伺える計画とする。	(3)	アクティビティフロアの前面にコロニードやアーケードのような空間を設け、快適で連続した歩行空間が形成されるような形態意匠とする。	2 階デッキレベルの歩行空間の上部には大きな吹抜により 3 階レベルのデッキへも視覚につながり、上下の一体感を高めた開放感のあるオープンエアなモール空間を作り出す。	(4)	アクティビティフロアの周辺には、にぎわいを阻害しない範囲で、多様なスケールの緑を積極的に導入し、景観に配慮する。	大小様々に生まれたコモンスペースには、立地に適した樹種を高木、低木バランスよく配置することで豊かな緑地空間を創出する。	
(1)	都市景観協議地区図に示すペデネットワークや歩道等の歩行者空間、人々が自由に利用できる広場状空地（以下「コモンスペース」という）等に面する位置には、店舗や文化芸術活動など、にぎわいを創出する空間（以下「アクティビティフロア」という）を配置する。	隣接する 54 街区のデッキから、すずかけ通りにかかる既設歩道橋へ2階レベルで連続した歩行空間を形成し、横浜駅からグランモール軸へつながるペデストリアンネットワークを形成する。歩行空間に沿って店舗やギャラリー等を配置することで、にぎわいの創出に寄与する。												
(2)	アクティビティフロアの外壁は、シーウィンドウ等の大型の開口部を設けるなど、ペデストリアンネットワークや歩道等の歩行者空間又はコモンスペース等から、アクティビティフロアでのにぎわいや活動がうかがえる形態意匠とする。	2 棟の建物間のペデストリアンネットワークや、都市軸を介して隣接街区との間に生まれるコモンスペースからは、透明度の高い大開口を通じて、にぎわいや活動が伺える計画とする。												
(3)	アクティビティフロアの前面にコロニードやアーケードのような空間を設け、快適で連続した歩行空間が形成されるような形態意匠とする。	2 階デッキレベルの歩行空間の上部には大きな吹抜により 3 階レベルのデッキへも視覚につながり、上下の一体感を高めた開放感のあるオープンエアなモール空間を作り出す。												
(4)	アクティビティフロアの周辺には、にぎわいを阻害しない範囲で、多様なスケールの緑を積極的に導入し、景観に配慮する。	大小様々に生まれたコモンスペースには、立地に適した樹種を高木、低木バランスよく配置することで豊かな緑地空間を創出する。												
<b>方針2</b> 街に集う人々 に心地よく、優 しい都市環境 を形成する街 を創る。	<b>2 歩道状空地</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; vertical-align: top; padding: 5px;">           (1)         </td><td style="width: 60%; vertical-align: top; padding: 5px;">           街の公共空間と建築物の私的空间との間には、中間領域としての空間（以下「歩道状空地」という）を豊かにしつらえる。         </td><td style="width: 25%; vertical-align: top; padding: 5px;">           歩道状空地を歩道と連続した歩行者空間として設え、植栽や緑のマウンド等、豊かな修景施設も合わせて整備する。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (2)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           歩道状空地を地区施設、歩道等と接して設ける場合には、境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           歩道とは段差を設けることなく連続した歩行者空間とすることで、バリアフリーに配慮した計画とする。また、隣接するコモンスペースと一体的に利用できる形態とする。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (3)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           歩道状空地には、歩行空間を阻害しない範囲で、植栽を積極的に導入し、景観に配慮する。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           歩道状空地には緑景のある修景施設を整備し、歩いて楽しむことが出来る環境を計画する。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (4)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           敷地内に歩道状空地と広場状空地を接して設ける場合には、植栽やベンチ等の配置により、空間を分けるなど、広場状空地における憩える場を創出する。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           歩道状空地に隣接するコモンスペースは、歩行の妨げにならないよう配慮し、植栽帯の整備やストリートファニチャー等の設置により、人が憩い集える空間整備を行う。         </td></tr> </table>	(1)	街の公共空間と建築物の私的空间との間には、中間領域としての空間（以下「歩道状空地」という）を豊かにしつらえる。	歩道状空地を歩道と連続した歩行者空間として設え、植栽や緑のマウンド等、豊かな修景施設も合わせて整備する。	(2)	歩道状空地を地区施設、歩道等と接して設ける場合には、境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。	歩道とは段差を設けることなく連続した歩行者空間とすることで、バリアフリーに配慮した計画とする。また、隣接するコモンスペースと一体的に利用できる形態とする。	(3)	歩道状空地には、歩行空間を阻害しない範囲で、植栽を積極的に導入し、景観に配慮する。	歩道状空地には緑景のある修景施設を整備し、歩いて楽しむことが出来る環境を計画する。	(4)	敷地内に歩道状空地と広場状空地を接して設ける場合には、植栽やベンチ等の配置により、空間を分けるなど、広場状空地における憩える場を創出する。	歩道状空地に隣接するコモンスペースは、歩行の妨げにならないよう配慮し、植栽帯の整備やストリートファニチャー等の設置により、人が憩い集える空間整備を行う。	
(1)	街の公共空間と建築物の私的空间との間には、中間領域としての空間（以下「歩道状空地」という）を豊かにしつらえる。	歩道状空地を歩道と連続した歩行者空間として設え、植栽や緑のマウンド等、豊かな修景施設も合わせて整備する。												
(2)	歩道状空地を地区施設、歩道等と接して設ける場合には、境界の段差等の障害をなくすなど、一体的に利用できる形態とする。	歩道とは段差を設けることなく連続した歩行者空間とすることで、バリアフリーに配慮した計画とする。また、隣接するコモンスペースと一体的に利用できる形態とする。												
(3)	歩道状空地には、歩行空間を阻害しない範囲で、植栽を積極的に導入し、景観に配慮する。	歩道状空地には緑景のある修景施設を整備し、歩いて楽しむことが出来る環境を計画する。												
(4)	敷地内に歩道状空地と広場状空地を接して設ける場合には、植栽やベンチ等の配置により、空間を分けるなど、広場状空地における憩える場を創出する。	歩道状空地に隣接するコモンスペースは、歩行の妨げにならないよう配慮し、植栽帯の整備やストリートファニチャー等の設置により、人が憩い集える空間整備を行う。												

(第3面)  
計画趣旨等説明書

## 計画趣旨説明

<b>魅力ある都市景観を創造するための方針</b>  <b>方針2</b> 街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る。	<p style="margin-bottom: 0;"><b>配慮すべき「行為指針」</b></p> <p style="margin-top: 0;">都市景観の形成に関する申出者の考え方</p>													
<b>3 コモンスペース</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; vertical-align: top; padding: 5px;">           (1)         </td><td style="width: 60%; vertical-align: top; padding: 5px;">           コモンスペースは、建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺、ペデストリアンウェイ沿い又は街角等、コモンスペースでのにぎわいや活動が、歩行空間からうかがえる位置に配置する。         </td><td style="width: 25%; vertical-align: top; padding: 5px;">           街区の四周に加えて、2階・3階デッキレベルにもそれぞれの性格に合わせた特徴的なコモンスペースを設け、それらを回遊出来るよう整備することで、隣接街区も含めてにぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (2)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           コモンスペースは、隣接する敷地のコモンスペースと一体的に利用できるようにするなど、にぎわいの連続性を阻害しない配置、デザインとする。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           先行して整備される54街区の計画を十分に配慮し、植栽や動線を意識して一体的な計画を行うことで、キング軸のにぎわい創出に寄与する。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (3)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           コモンスペースは、様々な形で水や緑を導入し、人々が気軽に休め、憩える場を創出する。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           大小様々なコモンスペースにはにぎわい施設と連携して特徴を持たせつつ、緑やベンチ等により人々が憩い集える場として整備する。         </td></tr> </table>		(1)	コモンスペースは、建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺、ペデストリアンウェイ沿い又は街角等、コモンスペースでのにぎわいや活動が、歩行空間からうかがえる位置に配置する。	街区の四周に加えて、2階・3階デッキレベルにもそれぞれの性格に合わせた特徴的なコモンスペースを設け、それらを回遊出来るよう整備することで、隣接街区も含めてにぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。	(2)	コモンスペースは、隣接する敷地のコモンスペースと一体的に利用できるようにするなど、にぎわいの連続性を阻害しない配置、デザインとする。	先行して整備される54街区の計画を十分に配慮し、植栽や動線を意識して一体的な計画を行うことで、キング軸のにぎわい創出に寄与する。	(3)	コモンスペースは、様々な形で水や緑を導入し、人々が気軽に休め、憩える場を創出する。	大小様々なコモンスペースにはにぎわい施設と連携して特徴を持たせつつ、緑やベンチ等により人々が憩い集える場として整備する。			
(1)	コモンスペースは、建築物の主要な出入口の前面、アクティビティフロアの周辺、ペデストリアンウェイ沿い又は街角等、コモンスペースでのにぎわいや活動が、歩行空間からうかがえる位置に配置する。	街区の四周に加えて、2階・3階デッキレベルにもそれぞれの性格に合わせた特徴的なコモンスペースを設け、それらを回遊出来るよう整備することで、隣接街区も含めてにぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。												
(2)	コモンスペースは、隣接する敷地のコモンスペースと一体的に利用できるようにするなど、にぎわいの連続性を阻害しない配置、デザインとする。	先行して整備される54街区の計画を十分に配慮し、植栽や動線を意識して一体的な計画を行うことで、キング軸のにぎわい創出に寄与する。												
(3)	コモンスペースは、様々な形で水や緑を導入し、人々が気軽に休め、憩える場を創出する。	大小様々なコモンスペースにはにぎわい施設と連携して特徴を持たせつつ、緑やベンチ等により人々が憩い集える場として整備する。												
<b>4 駐車場</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; vertical-align: top; padding: 5px;">           (1)         </td><td style="width: 60%; vertical-align: top; padding: 5px;">           駐車場は、建築物の地下に設けるなど、青空駐車場の設置は避け、街並みの連続性を阻害しないようにする。         </td><td style="width: 25%; vertical-align: top; padding: 5px;">           駐車場は、青空駐車場を避け、地下に機械式駐車場、建物内にタワーパーキングを取り込む計画とし、街並みに影響のない計画とする。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (2)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           駐車場を地上に設ける場合は、建築物と一体的な位置へ配置、デザインする。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           地上の荷捌き駐車場や車路を建物1階に配置し、周囲からは見えないよう配慮した計画とする。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (3)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、街並みの連続性を阻害しないよう、都市景観協議地区図に示す、国道1号、みなとみらい大通り、国際大通りなどの地区内主要幹線道路沿いを避ける。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           駐車場の出入口はみなとみらい大通り沿いを避けて計画し、街並みの連続性を阻害しないよう配慮した位置とする。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (4)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           駐車場の出入口は、歩行者等の安全確保をしつつ、形態意匠についても街並みに配慮する。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           駐車場の出入口と歩行者空間の間には緑のマウンドや壁面緑化の壁等により都市景観に配慮した計画とする。         </td></tr> </table>		(1)	駐車場は、建築物の地下に設けるなど、青空駐車場の設置は避け、街並みの連続性を阻害しないようにする。	駐車場は、青空駐車場を避け、地下に機械式駐車場、建物内にタワーパーキングを取り込む計画とし、街並みに影響のない計画とする。	(2)	駐車場を地上に設ける場合は、建築物と一体的な位置へ配置、デザインする。	地上の荷捌き駐車場や車路を建物1階に配置し、周囲からは見えないよう配慮した計画とする。	(3)	駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、街並みの連続性を阻害しないよう、都市景観協議地区図に示す、国道1号、みなとみらい大通り、国際大通りなどの地区内主要幹線道路沿いを避ける。	駐車場の出入口はみなとみらい大通り沿いを避けて計画し、街並みの連続性を阻害しないよう配慮した位置とする。	(4)	駐車場の出入口は、歩行者等の安全確保をしつつ、形態意匠についても街並みに配慮する。	駐車場の出入口と歩行者空間の間には緑のマウンドや壁面緑化の壁等により都市景観に配慮した計画とする。
(1)	駐車場は、建築物の地下に設けるなど、青空駐車場の設置は避け、街並みの連続性を阻害しないようにする。	駐車場は、青空駐車場を避け、地下に機械式駐車場、建物内にタワーパーキングを取り込む計画とし、街並みに影響のない計画とする。												
(2)	駐車場を地上に設ける場合は、建築物と一体的な位置へ配置、デザインする。	地上の荷捌き駐車場や車路を建物1階に配置し、周囲からは見えないよう配慮した計画とする。												
(3)	駐車場の出入口又は自動車サービス路の出入口は、街並みの連続性を阻害しないよう、都市景観協議地区図に示す、国道1号、みなとみらい大通り、国際大通りなどの地区内主要幹線道路沿いを避ける。	駐車場の出入口はみなとみらい大通り沿いを避けて計画し、街並みの連続性を阻害しないよう配慮した位置とする。												
(4)	駐車場の出入口は、歩行者等の安全確保をしつつ、形態意匠についても街並みに配慮する。	駐車場の出入口と歩行者空間の間には緑のマウンドや壁面緑化の壁等により都市景観に配慮した計画とする。												
<b>5 駐輪場</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; vertical-align: top; padding: 5px;">           (1)         </td><td style="width: 60%; vertical-align: top; padding: 5px;">           駐輪場は、街並みの連続性を阻害しないため、駐輪場周辺の歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に自転車等が望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置を工夫する。         </td><td style="width: 25%; vertical-align: top; padding: 5px;">           駐輪場は利便性を考慮して地上部に計画し、歩行者から容易に駐輪場が見えないよう、植栽や緑のマウンド、壁面緑化の壁等で遮蔽するなどの配慮を行う。         </td></tr> </table>		(1)	駐輪場は、街並みの連続性を阻害しないため、駐輪場周辺の歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に自転車等が望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置を工夫する。	駐輪場は利便性を考慮して地上部に計画し、歩行者から容易に駐輪場が見えないよう、植栽や緑のマウンド、壁面緑化の壁等で遮蔽するなどの配慮を行う。									
(1)	駐輪場は、街並みの連続性を阻害しないため、駐輪場周辺の歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に自転車等が望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置を工夫する。	駐輪場は利便性を考慮して地上部に計画し、歩行者から容易に駐輪場が見えないよう、植栽や緑のマウンド、壁面緑化の壁等で遮蔽するなどの配慮を行う。												
<b>6 附属設備等</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; vertical-align: top; padding: 5px;">           (1)         </td><td style="width: 60%; vertical-align: top; padding: 5px;">           商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷捌き場、外階段等となる部分は、それらの位置や規模を工夫し、にぎわいの連続性を阻害しない形態意匠とする。         </td><td style="width: 25%; vertical-align: top; padding: 5px;">           ゴミ置き場や荷捌きスペースは建物1階の内部に取り込む計画とし、外部に表出させない位置とすることで、にぎわいの連続性等に干渉しないよう配慮する。         </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           (2)         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷捌き場又は外階段等となる部分は、街並みの連続性を阻害しないため、歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。         </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;">           同上         </td></tr> </table>		(1)	商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷捌き場、外階段等となる部分は、それらの位置や規模を工夫し、にぎわいの連続性を阻害しない形態意匠とする。	ゴミ置き場や荷捌きスペースは建物1階の内部に取り込む計画とし、外部に表出させない位置とすることで、にぎわいの連続性等に干渉しないよう配慮する。	(2)	商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷捌き場又は外階段等となる部分は、街並みの連続性を阻害しないため、歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。	同上						
(1)	商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷捌き場、外階段等となる部分は、それらの位置や規模を工夫し、にぎわいの連続性を阻害しない形態意匠とする。	ゴミ置き場や荷捌きスペースは建物1階の内部に取り込む計画とし、外部に表出させない位置とすることで、にぎわいの連続性等に干渉しないよう配慮する。												
(2)	商業施設や業務施設、共同住宅などのゴミ置き場、荷捌き場又は外階段等となる部分は、街並みの連続性を阻害しないため、歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫する。	同上												

(第3面)  
計画趣旨等説明書

### 計画趣旨説明

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」		都市景観の形成に関する申出者の考え方
方針2 街に集う人々に心地よく、優しい都市環境を形成する街を創る。	<b>6 附属設備等</b>		
	(3)	建築物の屋上に設置する設備等は、周囲から容易に望めないよう、ルーバー等により遮蔽して魅力ある眺望景観を形成する。	外壁を十分な高さまで立ち上げることで、屋上の設備が周囲から見えないよう配慮する。
方針3 みなとみらい21地区の特徴を生かし、横浜の顔となるような街並みを創る。	<b>7 夜間照明</b>		
	(1)	都市空間のにぎわいを演出するものや建築的要素による照明等で、魅力ある街路空間を創出する。	低層のにぎわい施設とコモンスペースが連携し、暖色系の照明による温かみのある印象を演出する照明計画とする。
	(2)	夜間の魅力あるスカイラインを創出し、街の遠望の象徴性を表現するため、建築物の頭頂部は、照明の演出を行う。	建物頭頂部の特徴的な形状を夜間景観にも生かすよう照明の演出を行い、遠景からのランドマークとして存在感の表現する。
<b>8 建築デザイン</b>			
	(1)	建築物の外壁は、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するため、板状などの閉鎖的で単調な形態意匠を避け、分節化や適切な開口部の配置等による表情豊かなファサードとなるよう工夫し、当地区にふさわしい個性と風格ある街並みを形成するデザインとする。	高層部はガラス主体のボリュームとしながらも、外壁に凹凸を設け、多様な外装エレメントによる切り替えを設けることで、壁面を分割し、ボリューム感を低減するよう配慮した計画とする。調和し、隣接街区との一体性をより意識した計画とする。
	(2)	建築物は、港への通景及び街並みの連続性を確保し、街並みにおける建築物の圧迫感を低減するよう、デザイン・配置等を工夫する。	基壇部は歩行空間やにぎわい施設を内容するオープンでヒューマンスケールな構成とする。基壇部と高層部による2層構成は先行する54街区の構成とも調和し、隣接街区との一体性をより意識した計画とする。
	(3)	隣接する建築物どうしのデザイン・配置等は歩行空間等からの統一感・調和に配慮する。	52・53・54街区の3街区を貫く都市軸（グラシモール軸・キング軸）を介して、適切な隣棟間隔を確保するボリューム配置とすることで、一体的な群としての街区構成とする。
	(4)	建築物の頭頂部は、魅力あるスカイラインを形成し周辺の街並みと調和するよう配慮する。	高層棟（WEST棟）の頭頂部は、鉤型フレームの特徴的なデザインにより、キング軸のスカイライン特性を強調させると共に、新たなランドマーク性を創出する。
<b>9 スカイライン</b>			
	(1)	建築物の高さは、地区全体で海側から山側に向けて徐々に高くなることや、周辺建物の高さとのバランスを図ること等について配慮し、魅力的なスカイラインを形成する。	大小の2棟構成により、海側から山側に向けて徐々に高くなるスカイラインをより感じさせる構成とする。また、みなとみらい大通り沿いに周辺街区の建物より突出した高さをもつ高層棟（WEST棟）を配することで、ランドマーク性を高める計画とする。

(第3面)  
計画趣旨等説明書

**計画趣旨説明**

魅力ある都市景観を創造するための方針	配慮すべき「行為指針」	都市景観の形成に関する申出者の考え方
<b>方針3</b> みなどみらい 2 1 地区の特徴を生かし、横浜の顔となるような街並みを創る。	<b>10 屋外広告物</b> <p>(1)</p> <p>屋外広告物は、次にあげる基準に基づき、秩序ある広告景観を形成し、街のにぎわいを創出する。ただし、街のにぎわい創出や活性化を目的としたエリアマネジメント活動（※）によるもので「11 にぎわい形成」に適合するものは、この限りではない。</p> <p>ア 屋外広告物は、にぎわいの創出に効果的な色彩、デザイン等について工夫し、別表1（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 みなどみらい2 1 中央地区都市景観協議地区 参照）に掲げる質の高い広告景観を創造する。</p> <p>イ 屋外広告物は、地区内外から眺望景観、街路景観を配慮し、形状、大きさ、配置等について別表2（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 みなどみらい2 1 中央地区都市景観協議地区 参照）に掲げるものによる秩序ある広告景観を形成する。</p> <p>※エリアマネジメント団体（一般社団法人横浜みなどみらい2 1）が主催する活動をいう。「11 にぎわい形成」においても同様とする。</p>	<p>屋外広告物については、景観形成ガイドラインに則した計画とすることで、街並みへの景観配慮しつつ、視認性や企業イメージを高める質の高いデザインを目指した計画とする。</p>
	<b>11 にぎわい形成</b> <p></p> <p>エリアマネジメント活動として、公開空地やコモンスペース、隣接する公園等を活用して、オープンカフェや来街者向けのイベントの開催等を積極的に展開し、次の事項について配慮するとともに、街のにぎわい創出に努める。</p> <p>ア にぎわいが地区全体に広がるようエリアマネジメント活動について、地区内の場所で実施されているものも含めて、積極的に情報発信に努める。</p> <p>イ 建築物や工作物は、当地区にふさわしいにぎわいの演出に寄与するよう、色彩、デザイン等について工夫されたものとする。</p> <p>ウ 屋外広告物は、にぎわいの演出に効果的で当地区にふさわしいものとなるよう、色彩、デザイン等について工夫され、また、著しく景観を損なわないよう設置数に配慮されたものとする。</p>	<p>街区の四周に加えて、2階・3階デッキレベルにもそれぞれの性格に合わせた特徴的なコモンスペースを設け、それらを回遊出来るよう整備することで、隣接街区も含めてにぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>大小様々なコモンスペースにはにぎわい施設と連携して特徴を持たせつつ、緑やベンチ等により人々が憩い集える場として整備する。</p> <p>各々の場にふさわしい多彩な音楽等イベントを開催する等、持続可能なコミュニティづくりと、エリア全体に広がるにぎわいづくりを行う。</p>

(注意) 項目が多い場合は、別紙で提出できます。

## 申出に対する協議事項及び協議の方針（案）

### 敷地特性等に関する事項

敷地特性や敷地の周辺状況、景観的特徴など	市の考え方
<p>本計画の位置する 53 街区は、新高島駅に隣接し、みなとみらい大通りとすずかけ通りの交差点に面した交通利便性・視認性の高い敷地である。周辺には、グローバル企業のオフィス・研究施設等が立地し、開発予定物件を含め、今後昼夜間にぎわいの増加が予想される。</p> <p>また、当街区はグランモール軸が貫通し、キング軸及びみなとみらい大通りにも面しており、質の高い業務機能等の集積による積極的な超高層建築物を計画することで超高層街区の頂点となるスカイラインの形成を図ると共に、街の新たなランドマークとなるような景観の形成が求められている。</p>	<p>計画地は、みなとみらい大通り沿道地区に属しており、目抜き通りとして魅力ある景観形成を進めるほか、みなとみらい 21 中央地区のスカイラインを形成するうえで重要な地区であることから、質の高い業務機能等の集積による積極的な超高層建築物の誘導など、風格ある沿道景観を目指すこととしています。特に、当街区は都市軸であるキング軸とグランモール軸の結節点に位置し、街のランドマークとすることが地区計画等で位置づけられています。</p> <p>また、みなとみらい 21 中央地区では、低層部における「にぎわい空間」の創出を景観要素の 1 つと考え、地区全体で形成されている歩行空間ネットワーク沿いでこの「にぎわい空間」を連携させることにより、街全体の回遊性を高める魅力ある歩行空間の形成を進めています。</p>

### 計画趣旨に関する事項

行為指針 (番号)	申出者の考え方	協議事項及び協議の方針
<b>1 アクティビティフロア</b>		
(1)	隣接する 54 街区のデッキから、すずかけ通りにかかる既設歩道橋へ 2 階レベルで連続した歩行空間を形成し、横浜駅からグランモール軸へつながるペデストリアンネットワークを形成する。歩行空間に沿って店舗やギャラリー等を配置することで、にぎわいの創出に寄与する。	都市軸であるグランモール軸やキング軸沿いにぎわい施設が一体的に魅力的な空間となるよう、配置や設え等については、具体的な利用イメージと併せて引き続き協議してください。
(2)	2 棟の建物間のペデストリアンネットワークや、都市軸を介して隣接街区との間に生まれるコモンスペースからは、透明度の高い大開口を通じて、にぎわいや活動が伺える計画とする。	ペデストリアンネットワークやみなとみらい大通り又はコモンスペースから、にぎわいがうかがえる設えとなるよう、引き続き協議してください。
(3)	2 階デッキレベルの歩行空間の上部には大きな吹抜により 3 階レベルのデッキへも視覚的につながり、上下の一体感を高めた開放感のあるオープンエアなモール空間を作り出す。	デッキでつながる各階のにぎわい施設へは、快適な歩行空間が形成されるよう、引き続き協議してください。
(4)	大小様々に生まれたコモンスペースには、立地に適した樹種を高木、低木バランスよく配置することで豊かな緑地空間を創出する。	にぎわい施設と隣接するコモンスペースでは、連携したにぎわい創出を図りながら、景観に配慮した緑が配置されるよう、具体的な植栽計画については引き続き協議してください。
<b>2 歩道状空地</b>		
(1)	歩道状空地を歩道と連続した歩行者空間として設え、植栽や緑のマウンド等、豊かな修景施設も合わせて整備する。	歩道や隣接街区との連続性に配慮し、魅力的な設えとなるよう、引き続き協議してください。
(2)	歩道とは段差を設けることなく連続した歩行者空間とすることで、バリアフリーに配慮した計画とする。また、隣接するコモンスペースと一体的に利用できる形態とする。	歩道と一体利用できる設えとなるよう、引き続き協議してください。

## 申出に対する協議事項及び協議の方針（案）

### 計画趣旨に関する事項

行為指針 (番号)	申出者の考え方	協議事項及び協議の方針
<b>2 歩道状空地</b>		
(3)	歩道状空地には緑景のある修景施設を整備し、歩いて楽しむことが出来る環境を計画する。	具体的な植栽計画については、引き続き協議してください。
(4)	歩道状空地に隣接するコモンスペースは、歩行の妨げにならないよう配慮し、植栽帯の整備やストリートファニチャー等の設置により、人が憩い集える空間整備を行う。	コモンスペースにおける植栽やストリートファニチャー等の設置については、具体的な利用イメージと併せて、引き続き協議してください。
<b>3 コモンスペース（広場状空地）</b>		
(1)	街区の四周に加えて、2階・3階デッキレベルにもそれぞれの性格に合わせた特徴的なコモンスペースを設け、それらを回遊出来るよう整備することで、隣接街区も含めてにぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。	各角部分や都市軸沿いに設けたコモンスペースのそれぞれの特徴を伸長し、それらの回遊性を高めることでにぎわいの創出につながるよう、具体的な利用イメージと併せて、引き続き協議してください。
(2)	先行して整備される 54 街区の計画を十分に配慮し、植栽や動線を意識して一体的な計画を行うことで、キング軸のにぎわい創出に寄与する。	54 街区側で整備しているキング軸と一体性を持った設えやにぎわい創出の工夫については、引き続き協議してください。
(3)	大小様々なコモンスペースにはにぎわい施設と連携して特徴を持たせつつ、緑やベンチ等により人々が憩い集える場として整備する。	にぎわい施設と連携した魅力ある憩いの場が創出されるよう、具体的な利用イメージと併せて、引き続き協議してください。
<b>4 駐車場</b>		
(1)	駐車場は、青空駐車場を避け、地下に機械式駐車場、建物内にタワーパーキングを取り込む計画とし、街並みに影響のない計画とする。	申し出の通りとしてください。
(2)	地上の荷捌き駐車場や車路を建物 1 階に配置し、周囲からは見えないよう配慮した計画とする。	申し出の通りとしてください。 すずかけ通り側の街並みにも十分に配慮した計画としてください。
(3)	駐車場の出入口はみなとみらい大通り沿いを避けて計画し、街並みの連續性を阻害しないよう配慮した位置とする。	申し出の通りとしてください。
(4)	駐車場の出入口と歩行者空間の間には緑のマウンドや壁面緑化の壁等により都市景観に配慮した計画とする。	申し出の通りとしてください。 出入口は最小限とし、街並みに配慮した形態意匠となるよう、具体的な設えについては引き続き協議してください。
<b>5 駐輪場</b>		
(1)	駐輪場は利便性を考慮して地上部に計画し、歩行者から容易に駐輪場が見えないよう、植栽や緑のマウンド、壁面緑化の壁等で遮蔽するなどの配慮を行う。	申し出の通りとしてください。 具体的な設えについては、引き続き協議してください。

## 申出に対する協議事項及び協議の方針（案）

### 計画趣旨に関する事項

#### 6 附属設備等

(1)	ゴミ置場や荷捌きスペースは建物1階の内部に取り込む計画とし、外部に表出させない位置とすることで、にぎわいの連続性等に干渉しないよう配慮する。	申し出の通りとしてください。
(2)	同上	申し出の通りとしてください。
(3)	外壁を十分な高さまで立ち上げることで、屋上の設備が周囲から見えないよう配慮する。	申し出の通りとしてください。 建物の外装デザインと併せて、具体的な設えについては引き続き協議してください。

#### 7 夜間照明

(1)	低層のにぎわい施設とコモンスペースが連携し、暖色系の照明による温かみのある印象を演出する照明計画とする。	申し出の通りとしてください。 夜のにぎわいを演出する照明計画となるよう、引き続き協議してください。
(2)	建物頭頂部の特徴的な形状を夜間景観にも生かすよう照明の演出を行い、遠景からのランドマークとして存在感の表現する。	申し出の通りとしてください。 ランドマーク性を高める夜間景観が創出されるよう、頭頂部の照明演出等については、引き続き協議してください。

#### 8 建築デザイン

(1)	高層部はガラス主体のボリュームとしながらも、外壁に凹凸を設け、多様な外装エレメントによる切り替えしを設けることで、壁面を分割し、ボリューム感を低減するよう配慮した計画とする。調和し、隣接街区との一体性をより意識した計画とする。	詳細な外装エレメントの素材やデザイン等については、引き続き協議してください。 また、都市軸上からの見え方に配慮したデザインとし、特にグランモール軸の線を受ける海側のファサードについて、引き続き協議してください。
(2)	基壇部は歩行空間やにぎわい施設を内容するオープンでヒューマンスケールな構成とする。基壇部と高層部による2層構成は先行する54街区の構成とも調和し、隣接街区との一体性をより意識した計画とする。	52～54街区の一体性を意識した基壇部デザインとなるよう、引き続き協議してください。 みなとみらい大通り側は、歩行者への圧迫感が軽減されるよう、デザインを工夫してください。
(3)	52・53・54街区の3街区を貫く都市軸（グランモール軸・キング軸）を介して、適切な隣棟間隔を保ちながらボリュームを配置することで、一体的な群としての街区構成とする。	建築物のデザイン、配置等については、隣接する建築物のデザインに配慮しながら、街区として2棟の統一感が図られるよう、引き続き協議してください。
(4)	高層棟（WEST棟）の頭頂部は、鉤型フレームの特徴的なデザインにより、キング軸のスカイライン特性を強調させると共に、新たなランドマーク性を創出する。	街のランドマークとなる街区として視認性を高め、魅力あるスカイラインが形成されるよう、引き続き協議してください。

## 申出に対する協議事項及び協議の方針（案）

### 計画趣旨に関する事項

#### 9 スカイライン

(1)	大小の2棟構成により、海側から山側に向けて徐々に高くなるスカイラインをより感じさせる構成とする。また、みなとみらい大通り沿いに周辺街区の建物より突出した高さをもつ高層棟(WEST棟)を配することで、ランドマーク性を高める計画とする。	高層棟によりスカイラインを形成し、ランドマーク性を高められるよう工夫してください。
-----	--	---

#### 10 屋外広告物

(1)	屋外広告物については、景観形成ガイドラインに則した計画とすることで、街並みへの景観配慮しつつ、視認性や企業イメージを高める質の高いデザインを目指した計画とする。	ビルサイン等の屋外広告物の計画については、別途協議してください。
-----	--	----------------------------------

#### 11 にぎわい形成

(1)	街区の四周に加えて、2階・3階デッキレベルにもそれぞれの性格に合わせた特徴的なコモンスペースを設け、それらを回遊出来るよう整備することで、隣接街区も含めてにぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。  大小様々なコモンスペースにはにぎわい施設と連携して特徴を持たせつつ、緑やベンチ等により人々が憩い集える場として整備する。  各々の場にふさわしい多彩な音楽等イベントを開催する等、持続可能なコミュニティづくりと、エリア全体に広がるにぎわいづくりを行う。	にぎわい施設とコモンスペースとの連携や各スペースの運営イメージなど、具体的な利用方法やコンテンツ内容などについては、引き続き協議してください。 また、1～3階で立体的につながる空間を生かしたイベント等でのにぎわい形成や、憩いの場の創出についても、引き続き協議してください。 持続可能なコミュニティづくりについては、別途協議してください。
-----	--	--